



YH-Asumisoikeus Länsi Oy

Kiinteistöjen ylläpidon

päätoimintaperiaatteet 2012 - 2016

Jyrki Valkama

Opinnäytetyö
Huhtikuu 2012
Rakennustekniikan
koulutusohjelma
Kiinteistönpitotekniikka

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Kiinteistönpitotekniikka

JYRKI VALKAMA
YH-Asumisoikeus Länsi Oy
Kiinteistöjen ylläpidon päätoimintaperiaatteet 2012 – 2016

Opinnäytetyö 49 sivua + 5 liitesivua
Huhtikuu 2012
Työn ohjaaja TkL Tarja Tuomainen
Työn tilaaja YH-Asumisoikeus Länsi Oy, Mikko Laurila

TIIVISTELMÄ

Määrittelemällä omistamiensa asuinkiinteistöjen ylläpidon toimintaperiaatteet omistaja pyrkii varmistamaan kiinteistön terveellisen ja turvallisen käytön kaikissa olosuhteissa. Tämän lisäksi omistajan pitää saavuttaa asettamansa taloudelliset tavoitteet sekä turvata kiinteistöön sitoutuneen pääoman arvo.

Tässä opinnäytetyössä kuvattiin YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n asumisoikeuskiinteistöjen ylläpitoon kuuluvat päätoiminta-alueet, jotka jakaantuvat huoltoon ja kunnossapitoon. Työssä keskityttiin erityisesti kunnossapitotöiden osa-alueiden selvittämiseen sekä niihin liittyvien budjetointi- ja toteutusvaiheen prosessien ja kustannusten jakautumisen kuvaamiseen.

Työssä koottiin yhteen periaatteet, joilla yhtiön kiinteistöjen teknistä kuntoa ylläpidetään vuosina 2012 - 2016. Opinnäytetyön tarkoituksena oli myös selvittää yhtiön hallitukselle ja isännöitsijöille ylläpidon toimintaperiaatteet, alustavat toteutussuunnitelmat sekä ylläpitotöiden kustannusten jakautumisen taloyksikön ja yhtiön välillä. Opinnäytetyössä esitetään myös kunnossapitotoimintaan vaikuttavat merkittävimmät riskitekijät ja kehitettävät osa-alueet. Johtopäätökset osiossa tuodaan esille painopistealueita, joihin yrityksen tulisi keskittyä kiinteistöjen ylläpidossa, näistä tärkeimpänä talotekniikkaan liittyvät toimenpiteet.

Suomessa asumisoikeusjärjestelmä on ollut käytössä noin 20 vuotta, ja siitä on tehty julkista tieteellistä tutkimusta melko vähän. Tämä opinnäytetyö perustuukin pääasiassa tekijän omakohtaiseen 20 vuoden kokemukseen asumisoikeustalojen rakennuttamisesta ja erityisesti niiden ylläpidosta.

Hakusanat

Kiinteistön ylläpito, kiinteistön kunnossapito, asumisoikeus

TAMK University of Applied Sciences, Master's Degree
Construction Engineering
Facility Management

JYRKI VALKAMA

YH-Asumisoikeus Länsi Oy

The Main Principles of the Real Estate Maintenance 2012 - 2016

Thesis 49 pages + 5 pages of attachments

April 2012

Thesis Supervisor Lic.Sc. Tarja Tuomainen

Co-operating company YH-Asumisoikeus Länsi Oy / Mikko Laurila

ABSTRACT

By defining the maintenance principles for its building of residence property the owner pursues to ensure the healthy and safe usage in all circumstances. In addition the financial targets set by the owner needs to be gained as well as secure the tied equity.

In this Thesis the main operational areas of the right of occupancy real estate of YH-Asumisoikeus Länsi Oy were described. These operational areas are divided into service and upkeep. In the Thesis the main area to concentrate in was the upkeep, the budgeting and fulfillment processes of the upkeep function as well as delivery of costs.

The Thesis brought up the principles with which the company maintains the technical condition of its real estate during years 2012 - 2016. The Thesis also clears to the executive board as well as to the house managers the principles of maintenance, the preliminary execution plans as well as the delivery of costs between house units and the company. Also the main risk factors affecting the upkeep were presented as well as the sectors for development. In the conclusions sector the main focus areas for the company's real estate maintenance were brought out, most important of these the actions relating to the housing technology.

The right of occupancy system has been in use for app. 20 years and quite little scientific research concerning the system has been published so far. Therefore this Thesis bases mainly on the personal experience of the writer concerning construction of the right of occupancy buildings and especially the maintenance of these buildings.

Key words

Real Estate Maintenance, Upkeep, Right of occupancy

Sisällys

1.	Johdanto.....	10
2.	Asumisoikeus (aso).....	12
2.1	Asumisoikeusjärjestelmä.....	12
2.2	Asumisoikeustalot Suomessa	12
2.3	Asumisoikeuden hakeminen	14
2.4	Asumiskustannukset	14
2.5	Asukasdemokratia.....	14
3.	YH-Asumisoikeus Länsi Oy.....	15
3.1	Asuntokanta	15
3.2	Tulevaisuuden näkymät	16
3.3	Asumisoikeuden asukashallinto	17
4.	Kiinteistönpitostrategia	18
4.1	Kiinteistönpidon peruskäsitteitä.....	18
4.2	Kiinteistön ylläpidon osa-alueet.....	19
4.3	Asuinkiinteistön kunnossapidon vaihtoehtoiset toimintamallit	20
5.	Kunnossapitotöiden prosessit	23
5.1	Budjetointivaiheen prosessi	23
5.2	Kunnossapitotöiden toteutusvaiheen prosessi.....	25
6.	Ylläpidon vuosikello.....	27
7.	Kunnossapidon toimintaperiaatteet ja osa-alueet.....	28
7.1	Toimintaperiaatteet.....	28
7.2	Kunnossapidon osa-alueet ja niiden arvioidut kustannukset	29
8.	Kiinteistönhoito	34
8.1	Palveluiden hankinta	34
8.2	Palveluiden ohjaus	34
9.	Kunnossapitotöiden kustannusten rahoitus ja jakautuminen	36
9.1	Käyttövastike I:een kuuluvat kunnossapitotyöt	36
9.2	Käyttövastike II:een kuuluvat kunnossapitotyöt	38
9.3	Kunnossapitokustannukset ja niiden jakautuminen	40
10.	Riskit yhtiön kunnossapitotoiminnassa	42
10.1	Asukasvaihtuvuus	42
10.2	Asumisen virheet.....	42
10.3	Ikääntyvä LVISA-tekniikka	42
10.4	Rakentamisen virheet	43
10.5	Ylläpitokulujen nousu	43
11.	Kehitettävät osa-alueet ja prosessit	44
11.1	Talotekniikan hallinta.....	44
11.2	Piha-alueet	44
11.3	Keittiö ja pesuhuoneet.....	45
11.4	Turvallisuuden hallinta	45

11.5	Kunnossapidosta saadun palautteen siirto uudistuotantoon	46
12.	Johtopäätökset	47
	Lähteet	48
	Liitteet	50
	Liite 1: Muutostyön tarjous ja hyväksyntä.....	50
	Liite 2: Asunnon huollon ja kunnossapidon vastuunjakotaulukko	51

Käsitteitä

Asumisoikeuslaki

Laki asumisoikeusasunnoista (650/1990) viitetietoineen määrittelee asumisoikeuskiinteistön omistajan ja asukkaan välisiä velvoitteita ja vastuita. Laissa on määritelty, kuinka kiinteistön omistajan ja asumisoikeuden haltijan tulee keskenään toimia.

Taloyksikkö

Taloyksikkö muodostuu yhdestä tai useammasta talosta, joita on lainoitettu samalla lainapäätöksellä tai jotka sijaitsevat samalla tontilla tai toistensa läheisyydessä olevilla tonteilla tai joiden asukashallinto on asukaskokouksen esityksestä yhdistetty.

Asukaskokous

Asumisoikeustalojen asukashallinto on organisoitu taloyksiköittäin. Asumisoikeustalon vakituiset asukkaat ja muut huoneiston haltijat vaikuttavat taloyksikön hallintoon ja päätöksentekoon asukaskokouksissa. Asukaskokous kutsutaan koolle vähintään kerran vuodessa käsittelemään taloyksikön asioita. Asukaskokouksen tärkeimpiä tehtäviä on valita asukastoimikunta ja asukastoimikunnan puheenjohtaja.

Asukastoimikunta

Asukastoimikunta vastaa taloyksikön sisäisestä hallinnosta yhdessä isännöitsijän kanssa. Asukastoimikunnan puheenjohtaja toimii yhteyshenkilönä asukkaiden ja yhtiön välillä sekä osallistuu pidettäviin puheenjohtajien kokouksiin.

Asukastoimikuntien puheenjohtajien kokous

Asukastoimikuntien puheenjohtajien kokous pidetään vähintään kerran vuodessa. Kokouksessa muun muassa valitaan ehdokkaat yhtiön hallitukseen, annetaan yhtiön hallitukselle lausunto käyttövastikkeista sekä käsitellään yleisiä asumisoikeuteen liittyviä kysymyksiä. Kokouksessa myös tiedotetaan puheenjohtajille yhtiön tilinpäätös ja talousarvio sekä yleistä informaatiota yhtiöstä.

Asukasedustajat yhtiön hallituksessa

Yhtiön yhtiökokous valitsee asukastoimikuntien puheenjohtajien kokouksen nimeämistä ehdokkaista kaksi henkilöä yhtiön hallitukseen. Asukkaiden edustajien tulee olla asumisoikeuden haltijoita ja yhtiön omistaman talon vakituksia asukkaita. Asukkaita edustavalla hallituksen jäsenellä on samat oikeudet ja velvollisuudet kuin muillakin hallituksen jäsenillä.

Käyttövastike

Yhtiö toimii omakustannusperiaatteella eli kaikki yhtiön asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot katetaan huoneistojen haltijoilta perittävillä käyttövastikkeilla, käyttökorvauksilla sekä mahdollisten vuokrattavien tilojen tuotoilla. Käyttövastike koostuu kahdesta osasta, käyttövastikkeista I ja II.

Käyttövastike I

Käyttövastike I:llä katetaan kiinteistön normaalit hoitokulut. Hoitokuluihin luetaan kiinteistön ylläpitoon ja huoltoon liittyvät kulut, kuten lämmitys-, sähkö- ja vesimaksut, kiinteistöhuolto- ja siivousmaksut, taloteknisen huollon aiheuttamat kustannukset, tietoliikennekustannukset sekä pienet kiinteistön kuntoa ylläpitävät korjaukset. Käyttövastike I:tä ei voi tasata eri taloyksikköjen välillä.

Käyttövastike II

Käyttövastike II:lla katetaan muun muassa kiinteistöjen hankkimisesta aiheutuneet kulut, tyhjäkäyttö, luottotappiot, asumisoikeusmaksujen lunastukset, kiinteistövakuutukset sekä kiinteistöjen korjausvaraus. Käyttövastike II:ta voidaan tasata eri taloyksikköjen välillä.

Käyttövastike II:n tasaaminen

Yhtiön käyttövastike II:n kulut jaetaan tasaisesti koko asuntokannan kesken ja tästä muodostuu taloyksikkökohtainen kulu. Lopulliseen taloyksikkökohtaiseen kuluun vaikuttaa mm. talon sijainti, laatu ja varustetaso sekä ikä. Tasaamisen periaatteista päättää yhtiön hallitus.

Korjausvaraus

Kiinteistöjen laajemmat korjaukset ja huoltotyöt kustannetaan vuosittain perittävällä korjausvarauksella. Korjausvarauksella katetaan kaikki käyttövastike II:een kuuluvat kunnossapitotyöt. Tällä varauksella katetaan myös huoneistojen muuttokorjausten kulut. Asumisoikeuslaki vaatii omistajaa selvittämään asukkaille vuosittain perittävän korjausvarauksen käyttökohteet ja kustannukset. Yhtiön hallitus päättää vuosittaisen korjausvarauksen euromäärän huoneistoneliötä kohden.

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi kuvaa hintojen kehitystä kiinteistönhoidon eri tehtävissä, joihin kuuluvat muun muassa hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, sähkö, vesi ja jätehuolto.

Huoltokirja

Kaikissa taloyksiköissä on huoltokirja, jonka ohjeiden mukaan kiinteistöä huolletaan. Huoltokirjassa on määritelty kiinteistökohtaisesti tärkeimmät huoltotehtävät ja siivousohjelmat. Huoltokirjan kunnossapito-ohjelmaan suunnitellaan kaikki vuosittain ja tulevaisuudessa tehtävät merkittävät työt. Huoltokirja on yhtiön kunnossapidon ja kiinteistöhoidon tärkein työkalu.

Kuntoarvio

Kuntoarviossa arvioidaan kiinteistön piha-alueiden kuntoa, rakennus- ja talotekniikan kuntoa sekä korjaustarpeita seuraavan kymmenen vuoden ajanjaksolle. Kuntoarviossa tarkastellaan myös kiinteistön energiataloudellisuutta. Kuntoarvion tekijät ovat alan asiantuntijoita.

PTS

PTS on kiinteistön pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma. PTS kertoo, mitä korjauksia kiinteistöön on suunnitteilla ja milloin sekä niiden arvioidut kustannukset. PTS laaditaan yleensä kuntoarvion tekemisen yhteydessä.

Vastuunjakotaulukko

Vastuunjakotaulukolla määritellään, kenen kustannusvastuulle sekä suoritusvastuulle asunnossa tehtävät normaalit huolto- ja kunnossapitotyöt kuuluvat. Esimerkiksi liesikuvun korjauksen suoritusvastuu on ammattimiehellä ja kustannusvastuu yhtiöllä (Vastuunjakotaulukko liite 1).

Asukasmuutostyö

Asumisoikeuden haltijalla on oikeus tehdä tai teettää asunnon sisällä tai piha-alueella asumistasoa parantavia muutostöitä. Mikäli muutostyö nostaa asunnon arvoa, esimerkiksi muovimaton vaihto parkettiin, siitä on mahdollista saada korvausta. Maksettava hyvitys perustuu yhtiön määrittelemiin laskentaperusteisiin. Asunnon arvoa heikentävät muutostyöt on kielletty (Asukasmuutostyölomake liite 2).

Perusparannus

Perusparannuksessa kiinteistö tai jokin sen osa kunnostetaan vastaamaan kunnostusajankohdan yleistä laatutasoa. Perusparannushankkeita on muun muassa tietoliikennekaapeloinnin rakentaminen kiinteistöön, tulo-poistoilmanvaihdon rakentaminen painovoimaisen tai koneellisen poistoilmanvaihdon tilalle. Myös hissien rakentaminen hissittömään taloon on perusparantamista.

Peruskorjaus

Peruskorjauksessa kiinteistö tai jokin sen osa kunnostetaan vastamaan rakennuksen alkuperäistä laatutasoa. Peruskorjaushankkeita ovat muun muassa lämmitys-, vesi- ja viemäriverkostojen saneeraukset sekä hissien ja vesikattojen uusimiset.

Kiinteistön ylläpito

Kiinteistön ylläpidon tarkoituksena on säilyttää kiinteistön kunto sekä sen arvo ja ominaisuudet. Kiinteistön ylläpitoon kuuluu kahdentyyppistä toimintaa: kiinteistön hoitoa ja kunnossapitoa.

Kiinteistönhoito

Kiinteistönhoito on säännöllistä toimintaa, jolla pidetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla. Se sisältää kiinteistönhuollon ja teknisten järjestelmien hoidon, viallisten kohteiden korjaamisen, siivouksen, jätehuollon sekä ulkoalueiden hoidon.

Kiinteistön kunnossapito

Kiinteistön kunnossapitoa on kiinteistön ominaisuuksien säilyttäminen joko uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat siten, että kohteen suhteellinen laatutaso ei olennaisesti muutu.

1. Johdanto

Asumisoikeusasuminen on asumismuotona Suomessa vielä suhteellisen uutta, ja se tunnetaan melko huonosti muihin asumismuotoihin verrattuna. Vuonna 1990 alkunsa saanut asumisoikeusjärjestelmä kohtasi merkittävän haasteen, kun asumisoikeuslaki muuttui vuonna 2011. Laki velvoittaa nyt asumisoikeuskiinteistöjen omistajia tiedottamaan entistä avoimemmin asumisoikeuden haltijoille asumisoikeusasumiseen liittyvistä asioista. Uuden lain myötä omistajan on esitettävä asukkaille selkeästi, miten asumiskustannukset jaetaan taloyksikön ja yhtiön välillä. Vaatimus koskee erityisesti korjauskustannusten jakautumista. Omistajan on myös lisättävä hankintojen kilpailutusta, mikä koskee myös isännöintiä.

Myös YH-Asumisoikeus Länsi Oy joutuu osaltaan kohtaamaan nämä haasteet toiminnassaan. Lakimuutoksen tuomien haasteiden lisäksi haasteita YH-Asumisoikeus Länsi Oy:lle asettavat vanhenevan asuntokannan markkinointi ja haluttavuuden ylläpitäminen. Kiinteistöjen ylläpidon kustannukset ovat kasvaneet 2000-luvulla merkittävästi ja tästä osoituksena kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi nousi vuosien 2005–2011 aikana peräti 35 %. Kustannusten nousua ei voida kokonaisuudessaan siirtää asumiskuluihin, jolloin säästöjä joudutaan hakemaan kunnossapitotöistä. Samaan aikaan uudistuotannon energiamääräykset ovat kiristyneet kasvattaen uudiskohteiden hankinta-arvoa. Tämä kasvattaa kuukausittaisia asumiskuluja, jolloin potentiaaliset asukkaat saattavat valita toisen asumismuodon.

Avoimuusperiaatteen noudattaminen, haluttavuuden kasvattaminen sekä säästökohteiden löytäminen ovat asioita, joiden vuoksi kiinteistöjen ylläpitoon liittyvien toimintaperiaatteiden selkeyttämisen tarve yhtiössä on lisääntynyt merkittävästi. Yhtiöllä on jo olemassa jonkin verran kiinteistöjen ylläpitoon liittyvää ohjeistusta, mutta tiedot ovat hajallaan eri paikoissa ja kaipaavat päivytystä ja järjestelyä.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on koota yhteen periaatteet, joilla YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n kiinteistöjen teknistä kuntoa ylläpidetään vuosina 2012–2016. Opinnäytetyön pääasiallinen kohderyhmä on YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n johto sekä kiinteistöjen ylläpidosta vastaava henkilöstö, jolle on tarkoituksena selventää ylläpidon päätoimintaperiaatteet ja painopistealueet. Opinnäytetyötä voidaan käyttää myös uusien työntekijöiden perehdytyksessä.

Tavoitteena on myös selventää, miten ylläpitoon kuuluvien kunnossapitotöiden kustannusten hallinta ja rahoitus YH-Asumisoikeus Länsi Oy:ssä hoidetaan, sillä isännöitsijät tarvitsevat selkeän ohjeistuksen siitä, miten kustannuksia jaetaan taloyksikön ja yhtiön välillä. Tällöin he osaavat myös selittää asiat asukaskokousten osanottajille oikein, mikä osaltaan parantaa tiedon kulkua ja sitä kautta asukastyytyvyyttä. Raportissa kuvataan lisäksi kunnossapidon merkittävimmät osa-alueet sekä kunnossapidon budjetointi- ja toteutusprosessit, riskit ja kehitettävät osa-alueet.

Kiinteistön ylläpitoon kuuluvaan kiinteistönhoitoon liittyviä asioita käsitellään hyvin lyhyesti, koska yhtiön omistaja on ollut teettämässä siihen liittyvää diplomityötä vuonna 2000. Koska vanhimpienkin kiinteistöjen ikä jää kyseisenä ajanjaksona alle 25 vuoden, tässä opinnäytetyössä ei käsitellä laajempia peruskorjauksia tai perusparannuksia. Opinnäytetyöhön ei myöskään sisällytetä uudisrakentamista eikä siihen liittyviä toimenpiteitä ja myös energian käytön hallintaan liittyvät toimet jäävät tämän opinnäytetyön ulkopuolelle niiden laajuuden vuoksi.

Suomessa asumisoikeusjärjestelmä on ollut käytössä noin 20 vuotta, ja siitä on tehty julkista tieteellistä tutkimusta melko vähän. Tämä opinnäytetyö perustuukin pääasiassa tekijän omakohtaiseen 20 vuoden kokemukseen asumisoikeustalojen rakennuttamisesta ja erityisesti niiden ylläpidosta. Tekijän omien kokemusten lisäksi opinnäytetyöhön on kerätty aineistoa yrityksen tiedostoista, yrityksen johdon haastatteluista sekä muista kirjallisista lähteistä.

2. Asumisoikeus (aso)

Suomalainen asumisoikeusjärjestelmä syntyi 1980- ja 1990-lukujen taitteessa. Syntymiseen vaikuttivat asuntomarkkinoiden ylikuumentuminen ja sen aiheuttama asuntojen voimakas hinnannousu. Asumisoikeusjärjestelmän yhtenä tavoitteena oli varmistaa, että myös nuorilla ja pienituloisilla oli mahdollisuus päästä asumaan kohtuuhintaisiin asuntoihin.

2.1 Asumisoikeusjärjestelmä

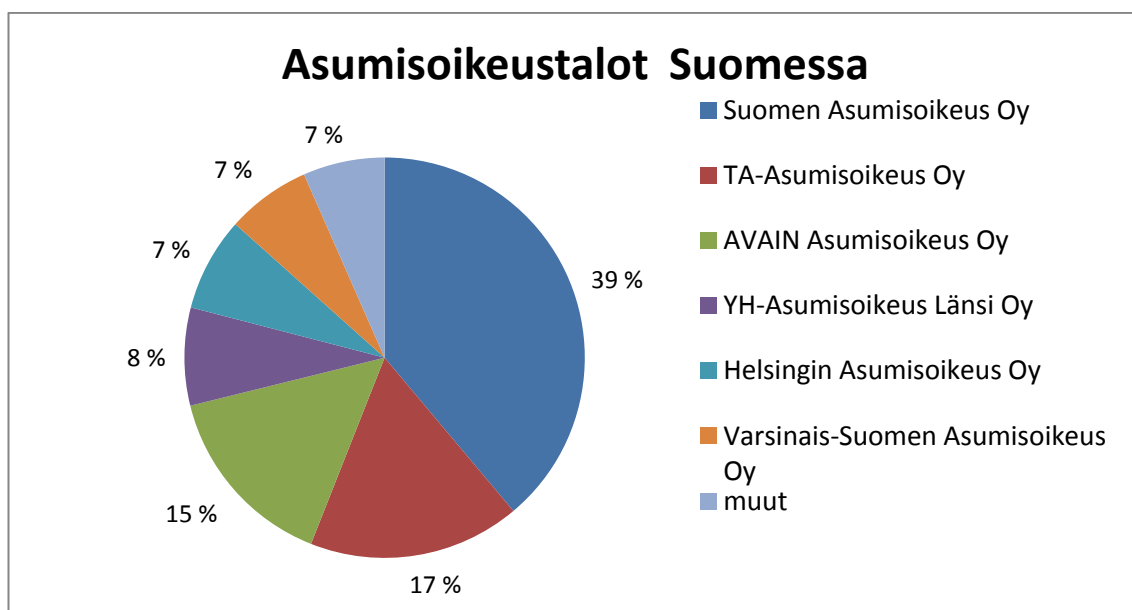
Suomen Asumisoikeusyhdistys ry:n määritelmän mukaan asumisoikeudella tarkoitetaan yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentamiseen on käytetty valtion tukemaa rahoitusta. Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella. Asumisoikeudesta käytetään yleisesti lyhennettä aso. (Suomen Asumisoikeusyhdistys 2011a)

Kuluttajavirasto on määritellyt asumisoikeusasumisen eräänlaiseksi vuokra- ja omistusasumisen välimuodoksi. Aso-asunnossa asukas maksaa asumisoikeudestaan asumisoikeusmaksun, joka on 10 - 15 % kohteen rakennuskustannusindeksillä korjatusta hankintahinnasta. Aso-asunnon haltijan on asuttava asunnossa vakituisesti. Mikäli aso-asunnon haltija haluaa vuokrata asunnon eteenpäin, pitää siihen pyytää talon omistajan lupa. Aso-asunto pysyy aina aso-käytössä, joten asunnon haltija ei pysty lunastamaan sitä itselleen. (Kuluttajavirasto 2010)

Pääosa aso-asunnoista on rahoitettu aravalainalla tai valtion myöntämällä korkotuella. Näitä valtion tuella rakennettuja asuntoja omistavat yleishyödylliset yhteisöt, kunnat sekä asumisoikeusyhdistykset. Asumisoikeusyhtiöt ovat yleishyödyllisyyslain alaisia ja niiden toimintaa valvoo Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA. (Ympäristöministeriö 2011a) Markkinoilla on myös joitakin vapaarahoitteisia asumisoikeustaloja ja senioriasumisoikeustaloja.

2.2 Asumisoikeustalot Suomessa

Suomessa on aso-asuntoja lähes 40 000 kpl. Ylivoimaisesti suurin asumisoikeustalojen omistaja Suomessa on Asokodit eli Suomen Asumisoikeus Oy 39 prosentin osuudella. Seuraavaksi suurimmat ovat TA-Asumisoikeus Oy (17 %) ja AVAIN Asumisoikeus Oy (15 %) ja YH-Asumisoikeus Länsi Oy (8 %). Helsingin Asumisoikeus Oy:n ja Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n omistusosuudet ovat seitsemän prosenttia ja muille toimijoille jää yhteensä noin seitsemän prosentin osuus (Suomen Asumisoikeusyhdistys 2011b). Seuraavassa kuviossa (kuvio 1) näkyy asumisoikeustalojen omistuksen suhteellinen jakautuminen.



KUVIO 1: Asumisoikeustalojen omistajat ja omistusosuudet Suomessa (Suomen Asumisoikeusyhdistykset 2011b)

Ylivoimaisesti suurin omistaja on siis Suomen Asumisoikeus Oy seuraavaksi suurimman omistajan jäädessä alle puoleen asuntojen kokonaismäärässä (Suomen Asumisoikeusyhdistykset 2011b). Lähes kaikki asumisoikeustalot sijaitsevat pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa (Ahola & Pelvas, 2011). Alla olevassa taulukossa (Taulukko 1) kuvataan asumisoikeusasuntojen omistajuuden määrällistä jakautumista vuonna 2010.

TAULUKKO 1. Asumisoikeusasuntojen omistajat ja määrät Suomessa vuonna 2010 (Suomen Asumisoikeusyhdistykset 2011b)

Omistajat	Asunnot kpl
Suomen Asumisoikeus Oy (Asokodit)	13 856
TA-Asumisoikeus Oy	6 039
AVAIN Asumisoikeus Oy	5 402
YH-Asumisoikeus Länsi Oy	2 817
Helsingin Asumisoikeus Oy	2 703
Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy	2 420
Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy	1 047
Avo-asumisoikeus Oy	150
Senioriasumisoikeus Oy	143
Muut noin	1400
Kaikki yhteensä noin	36 000

2.3 Asumisoikeuden hakeminen

Asumisoikeusasuntoa voi hakea kuka tahansa täysi-ikäisyyden saavuttanut henkilö. Asunnon saamisen ehtona on kuitenkin se, ettei hakijalla ole hakualueella kohtuullisen asumistason mukaista omistusasuntoa eikä varoja sellaisen hankkimiseen tai asuntonsa korjaamiseen kohtuullisen asumistason mukaiseksi (Ympäristöministeriö 2011b). Varallisuusehto ei koske yli 55-vuotiaita hakijoita eikä asumisoikeusasuntoa vaihtavia henkilöitä. Tulorajoja asumisoikeusasunnon saamiseen ei ole määritetty.

Hakija tarvitsee jonotusnumeron. Sen saa kunnasta, jonka alueelta asuntoa haetaan. Jonotusnumeron saamisen jälkeen hakija ilmoittautuu halutun talon omistajalle tai asoyhdistykselle. Aso-asuntoa voi hakea useammalta alueella toimivalta talonomistajalta. Kunta hyväksyy asumisoikeuden saajat. (Kuluttajavirasto 2010)

2.4 Asumiskustannukset

Asumisoikeusasunnosta maksetaan kuukausittainen käyttövastike, jolla katetaan pääoma- ja ylläpitokustannukset. Vastikkeen suuruus perustuu omakustannusperiaatteeseen eikä se saa ylittää vastaavantasoisista vuokrahuoneistoista paikkakunnalla perittävien vuokrien tasoa. Omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saadaan periä vuokraa enintään sen verran, mitä tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan tilojen rahoituskulut sekä kiinteistön hoitoon liittyvät kulut (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2010).

Käyttövastikkeen korottamisesta päättää asunnon omistava yhtiö. Vastikkeen korotuksista ilmoitetaan aina kirjallisesti. Asukkailla on oikeus osallistua asumisoikeustalon hallintoon ja käyttövastiketta koskevaan päätöksentekoon vähintään samalla tavoin kuin kaupunkien ja kuntien vuokrataloissa. (Kuluttajavirasto 2010)

2.5 Asukasdemokratia

Asumisoikeuden haltijalla ja hänen kanssaan asumisoikeusasunnossa asuvalla on oikeus osallistua asumisoikeustaloa koskevaan hallintoon ja päätöksentekoon sekä saada sitä varten tietoja vähintään siinä laajuudessa kuin yhteishallinnosta vuokrataloissa annetussa laissa (649/1990) säädetään. Asumisoikeusyhdistyksen omistamassa asumisoikeustalossa asuvan asumisoikeuden haltijan osallistumisoikeuksista yhdistyksen päätöksentekoon säädetään asumisoikeusyhdistyksistä annetussa laissa (1072/1994). (Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2009)

3. YH-Asumisoikeus Länsi Oy

YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n toimitusjohtaja Mikko Laurilan (2012) mukaan yhtiön historia alkoi 1990-luvun alussa, jolloin Pirkanmaalle perustettiin asumisoikeustuotantoa varten Sato-Yhtymä Oy:n ja Pirkanmaan YH-Rakennuttajaosuuskunnan toimesta Pirkanmaan Asumisoikeus Oy. Pirkanmaan Asumisoikeus Oy:n ensimmäinen kohde oli As Oy Tampereen Linnainpiha, jonka suunnittelu alkoi vuonna 1991. Ensimmäiset asukkaat muuttivat kohteeseen syksyllä 1992.

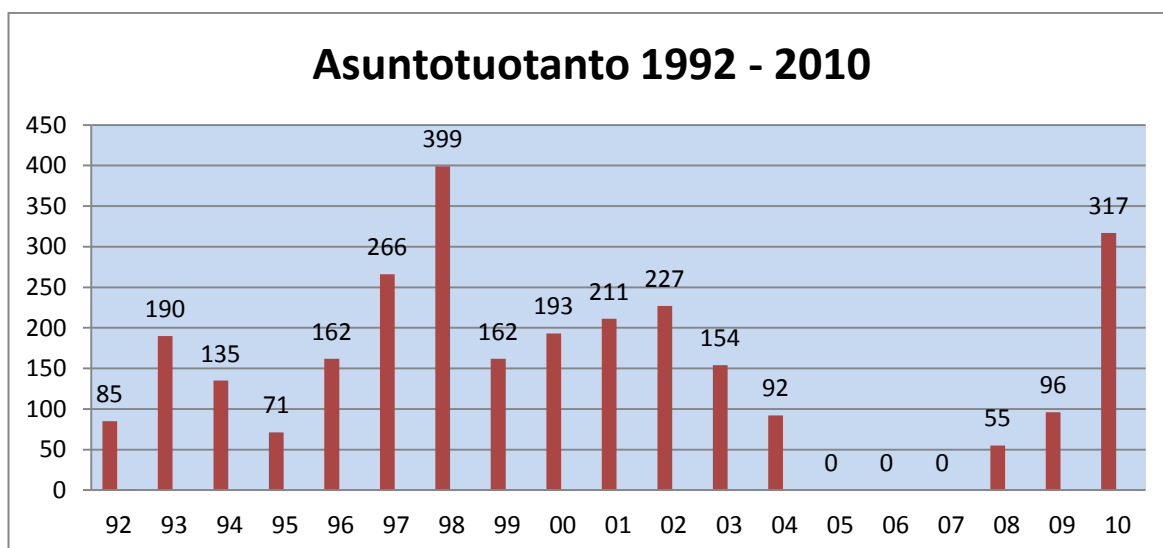
Yhtiö on kokenut vuosien saatossa erilaisia omistus- ja nimimuutoksia, kunnes se vuonna 2005 sai nykyisen nimensä. Erilaisten yhtiöjärjestelyjen myötä vuonna 2011 yhtiö tuli YH-Antura Oy:n tytäryhtiöksi. YH-Antura Oy – konserniin kuuluvat tytäryhtiöinä myös YH-Kodit Oy ja YH-Osaomistus Oy. YH-Antura – konserni muodostaa yleishyödyllisen operatiivisen asuntoja omistavan konsernin, jonka emoyhtiö on siis YH-Antura Oy. (YH-Asumisoikeus Länsi Oy 2012a)

YH-Antura Oy on YH-Yhtymä Länsi Oy:n omistama tytäryhtiö. YH-Yhtymä Länsi -konserniin kuuluvat tytäryhtiöinä myös YH-Aura Oy, YH-Maininki Oy, YH-Passi Oy, YH-Muuri Oy ja YH-Manner Oy. YH-Yhtymä Länsi - konserni muodostaa yleishyödyllisen, operatiivisen asuntoja omistavan konsernin, jonka emoyhtiö on YH-Yhtymä Länsi Oy. YH-Yhtymä Länsi – konserni kuuluu yleishyödyllisenä alakonsernina YH Länsi – konserniin. (YH-Asumisoikeus Länsi Oy 2012a)

3.1 Asuntokanta

Vuonna 2011 YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n omistuksessa oli yhteensä 99 asumisoikeuskohdetta, joissa oli asuntoja yhteensä 2983 (2831 kpl vuonna 2010). Kerrostaloasuntoja näistä oli 64 % ja pientaloasuntoja 36 %. Asuntojen keskikoko oli 65 m². Yhtiön kiinteistökannasta suurin osa (noin 73 %) on rahoitettu aravalainoilla. Toimintavuonna 2011 keskimääräinen käyttövastike YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n asunnoissa oli 8,88 (8,60) euroa/m²/kk. Asunnoista 90 % sijaitsee Pirkanmaalla ja 10 % Varsinais-Suomessa. YH-Asumisoikeus Länsi Oy on neljänneksi suurin asumisoikeusasuntojen tarjoaja Suomessa. Sen osuus koko asumisoikeusasuntokannasta oli vuonna 2010 noin 8 prosenttia. Asumisoikeusasuntojen taloudellinen käyttöaste pysyi ennallaan vuoden 2011 aikana. Asuntojen keskimääräinen käyttöaste oli 97,3 % (2010: 97,3 %). Asukasvaihtuvuus nousi toimintavuonna 17,1 % (2010: 15,5 %). (YH-Asumisoikeus Länsi Oy, 2012a)

Asuntojen vuosittaiset valmistumismäärät ovat vaihdelleet huomattavasti lähinnä suhdanteiden vaikutuksesta. Yhtiön ensimmäisenä toimintavuonna 1992 valmistui kaksi kohdetta, joissa on yhteensä 85 asuntoa. Ylivoimaisesti eniten asuntoja valmistui vuonna 1998 (399 kpl), kun puolestaan vuosina 2005 – 2007 ei valmistunut yhtään uutta asuntoa. Vuosi 2010 oli jälleen vilkas rakentamisvuosi ja silloin valmistui 317 asuntoa. Seuraavassa kuviossa (Kuvio 2) näkyy asuntotuotannon määrän vaihtelu vuodesta 1992 vuoteen 2010 saakka.



KUVIO 2: YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n asuntojen valmistumismäärät vuosina 1992 - 2010

3.2 Tulevaisuuden näkymät

Tällä hetkellä valtiovallan tukitoimet asuntorakentamiseen keskittyvät pääosin vuokratalojen ja erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen tuottamiseen. Tämä tarkoittaa todennäköisesti sitä, että lähivuosina asumisoikeustalojen uudistuotanto Suomessa tulee pieneneään. YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n toimitusjohtajan Mikko Laurilan (2012) mukaan yhtiö tuleekin tämän vuoksi keskittämään toiminnassaan enemmän huomiota olemassa olevan asuntokannan kehittämiseen. Vuosi 2012 on rakentamisen suhteen kuitenkin vilkasta, sillä yhtiölle valmistuu vuonna 2012 viisi kohdetta Pirkanmaalle ja neljä kohdetta Varsinais-Suomeen (yhteensä 303 asuntoa). Kohteet rahoitetaan korkotukilainoilla. (Laurila 2012)

Yhtiön markkinointipäällikkö Jari Tyvimaa (2012) kertoo, että uutena asumisoikeustuotteena yhtiö tuo markkinoille yli 55-vuotiaille tarkoitetun senioriasumisoikeustalon. Vuonna 2012 valmistuvat ensimmäiset senioriasumisoikeuskohteet Tampereelle ja Kaarinaan. Tyvimaan mukaan kiinnostus senioriasumisoikeusasuntoja kohtaan on ollut niin suurta, että yhtiö tulee panostamaan niiden kehittämiseen merkittävästi. Yhtiön emoyhtiö YH Länsi Oy onkin Suomen johtavia senioriasuntojen tuottajia.

Yhtiön toimitusjohtaja Mikko Laurila (2012) toteaa, että uusia investointipäätöksiä tehtäessä tullaan edelleen harkitsemaan tarkasti kohteen sijaintiin, huoneistojakaumaan sekä kustannustasoon liittyviä seikkoja. Kohteen hinta-laatusuhteen tulee olla oikea myös tulevaa markkinatilannetta ajatellen. Investointipolitiikassa noudatetaan asuntomarkkinoiden tulevan kehityksen ennusteita sekä ennusteita muuttoliikkeistä ja asukasmääristä.

3.3 Asumisoikeuden asukashallinto

YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n yhtiön taloissa asukkailla on mahdollisuus vaikuttaa asumiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyviin asioihin neljällä tasolla: Asukaskokous, asukastoimikunta, asukastoimikuntien puheenjohtajien kokous sekä yhtiön hallitus. Yhtiön hallitukseen kuuluu kaksi asukasedustajaa. Nämä tasot on kuvattu tarkemmin alla. (YH-Asumisoikeus Länsi Oy 2012)

1. Asukaskokous

Asukaskokoukseen voivat osallistua kaikki talon 18 vuotta täyttäneet asukkaat. Asukaskokous valitsee asukastoimikunnan ja toimikunnan puheenjohtajan. Kokous kutsutaan koolle vähintään kerran vuodessa käsittelemään taloyksikön asioita. Kokouksen kutsuu koolle asukastoimikunta.

2. Asukastoimikunta

Asukastoimikunta antaa isännöitsijälle lausuntoja, tekee esityksiä ja keskustelee isännöitsijän kanssa taloyksikköä koskevista yhteisistä asioista. Toimikunnan kutsuu koolle asukaskokouksen valitsema puheenjohtaja.

3. Asukastoimikuntien puheenjohtajien kokous

Kokoukseen kutsutaan toimikuntien puheenjohtajat tai yhteyshenkilöt, mikäli toimikuntaa ei ole. Kokous kutsutaan koolle vähintään kerran vuodessa käsittelemään kaikille taloyksiköille yhteisiä asioita. Kokous valitsee ehdokkaat asumisoikeuden hallituksen asukasedustajiksi. Asukastoimikuntien puheenjohtajien kokouksen kutsuu koolle omistaja.

4. Yhtiön hallitus

YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n hallituksessa on 5-9 jäsentä, joista kaksi edustaa asukkaita.

4. Kiinteistönpitostrategia

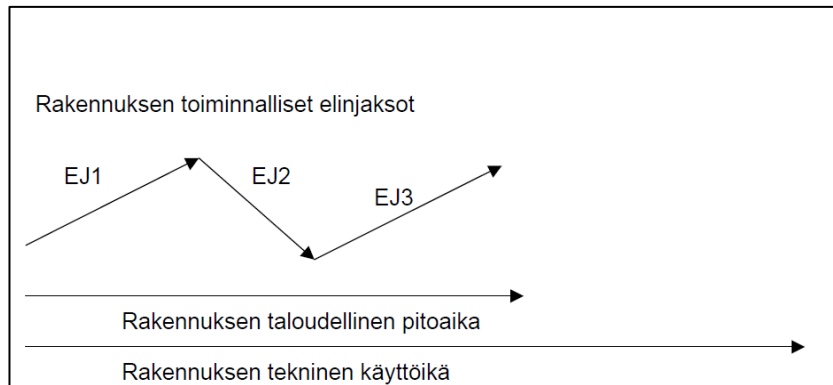
Kiinteistön ylläpidon toteutuksen tulee olla suunnitelmallista ja toimenpiteiden toteutusjärjestyksen pitää olla toisiaan tukevaa. Tavoitteellisen kiinteistönpidon ohjaukseen määriteltävän kiinteistönpitostrategian käsitettä ei ole määritetty yksiselitteisesti, mutta liikkeenjohdon kannalta strategia voidaan määrittää tavaksi tehdä kiinteistön toimintaympäristöön vaikuttavia päätöksiä. Toisaalta strategia voidaan nähdä yrityksen toimintajajatusta toteuttavana prosessina, joka vahvistaa yrityksen mainetta osaavana omistajana. (Hekkanen 2005, 9)

4.1 Kiinteistönpidon peruskäsitteitä

Ylläpidon tärkeimpänä tehtävänä on varmistaa kiinteistön terveellinen ja turvallinen käyttö kaikissa olosuhteissa. Käyttäjän turvallisuus ei siis saa missään olosuhteissa olla uhattuna eikä hänelle saa aiheutua terveydellistä vaaraa (Hekkanen 2005). Tästä ohjeistetaan muun muassa Terveysuojelulaissa (763/1994), Asumisterveysohjeessa (2003) ja Asumisterveysoppaassa (2009).

Asumispalveluja tarjoavan kiinteistönomistajan tavoitteena pitää olla se, että käyttäjä on tyytyväinen kiinteistössä vallitseviin olosuhteisiin. Tyytyväisyys pitää sisällään muun muassa sisäilmaston laadun ja kiinteistön koettavuuden. Tämän lisäksi pitää saavuttaa omistajan asettamat taloudelliset tavoitteet sekä turvata kiinteistöön sitoutuneen pääoman arvo. (Hekkanen 2005, 9)

Kiinteistön ylläpidon strategiaan liittyviä aikajaksokäsitteitä ovat rakennuksen tekninen käyttöikä, taloudellinen pitoaika sekä toiminnalliset elinjakso taloudellisen pitoajan kuluessa. Näistä aikajaksokäsitteistä asuinkiinteistön ylläpitostrategiaan olennaisimmin vaikuttaa taloudellinen pitoaika, joka Hekkanen (2005, 3) mukaan vaihtelee 30 ja 100 vuoden välillä. Taloudellinen pitoaika on aikajakso, jolloin rakennusta on tarkoituksenmukaista pitää käyttökunnossa. Liiketaloudellisesti tämä voidaan määritellä ajanjaksoksi, jolloin asetettu tuottotavoite saavutetaan tai ylitetään. Taloudellinen pitoaika jakautuu toiminnallisiin elinjaksoihin. Niiden määrään ja pituuteen vaikuttaa olennaisesti rakennuksen käyttötarkoitus. Seuraavassa kuviossa (Kuvio 3) kuvattujen elinjaksojen (EJ1-EJ3) pituus riippuu kiinteistön toiminnan asettamista vaatimuksista. (Hekkanen 2005, 3)



KUVIO 3, Rakennuksen elinjaksot (Hekkanen 2005, 4)

Asuinrakennuksen toiminnallinen elinjakso joko vastaa suoraan taloudellista pitoaikaa tai on osa siitä. Asuinrakennuksessa on Hekkasen (2005, 3) mukaan toiminnallisia elinjaksoja tyypillisesti yhdestä kahteen, kun taas toimistorakennuksissa, kouluissa ja päiväkodeissa niiden määrä vaihtelee kolmesta viiteen. Arvioitujen toiminnallisten elinjaksojen mukaan määritetään ylläpidon ajallinen ohjelmointi eli ylläpitopitostrategia. Elinjakson päättyessä tehdään perusparannus perustuen vanhenemisen myötä muuttuneisiin taloudellisiin tai toiminnallisiin tarpeisiin. Asuinrakennuksissa elinjakson pituus määräytyy yleensä putkistolinjojen uusimistarpeen mukaan. (Hekkanen 2005, 4)

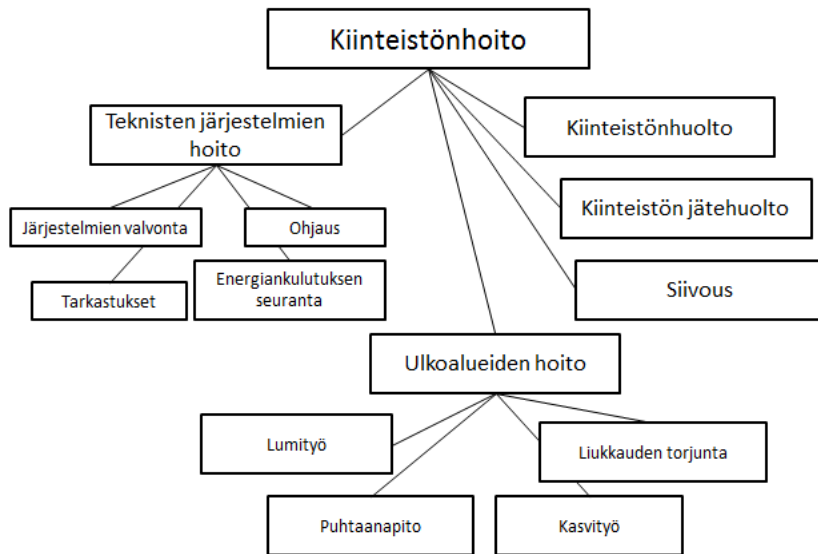
Elinjaksojen aikainen ylläpitostrategia voidaan jakaa kahteen osaan: ohjelmoitava kunnossapito ja vikojen korjaus. Ohjelmoitavaan kunnossapitoon kuuluu ennakolta suunnitellut kunnossapitotoimenpiteet, jotka perustuvat rakennusosien ennakoituihin, tyypillisiin kunnossapitotöihin. Ennakolta arvaamattomat vikaantumiset luonnollisesti hoidetaan vikojen korjauksella. Ennakoitujen kunnossapitotoimenpiteiden ajoitus sisältää optimointiongelman, jossa on huomioitava toimenpiteen kustannusten lisäksi myös toimenpiteen lykkäämisestä aiheutuvat riskit. (Hekkanen 2005, 7)

4.2 Kiinteistön ylläpidon osa-alueet

Kiinteistön ylläpito jakautuu kahteen pääosa-alueeseen, kiinteistönhoitoon ja kunnossapitoon.

Kiinteistönhoito jakautuu seuraaviin osa-alueisiin:

1. Teknisten järjestelmien hoito
2. Kiinteistönhuolto
3. Kiinteistön jätehuolto
4. Siivous
5. Ulkoalueiden hoito



KUVIO 4. Kiinteistönhoidon osa-alueet

Teknisten järjestelmien hoidon tarkoituksena on pitää yllä haluttuja oloja kiinteistössä. Se pitää sisällään järjestelmien valvontaa, ohjausta, tarkastuksia sekä energiankulutuksen seuranta. Kiinteistönhuollon tarkoituksena on estää vikojen ilmaantuminen ja pitää kiinteistö käyttö- ja toimintakunnossa. Kiinteistönhuolto kohdistuu tyypillisesti kiinteistön rakenteisiin, rakennusosiin sekä teknisiin järjestelmiin. Kiinteistön jätehuollon tarkoituksena on organisoida kiinteistössä syntyvän jätteen keräys, merkitseminen, lajittelu, säilyttäminen ja kuljetus. Siivous on kiinteistönhoitoa, jonka tarkoituksena on halutun puhtaustason ylläpitäminen sisätiloissa. Siivoukseen kuuluvat muun muassa lian ja roskien poisto sekä likaantumista vähentävä pintojen hoito ja suojaus. Siivouksen laajuus määritellään sopimuksin. Ulkoalueiden hoitoon kuuluvat lumityöt, liukkauden torjunta, puhtaanapito ja kasvityöt. Lumityöt ja liukkauden torjunta liittyvät tyypillisesti talvikauteen ja niiden tarkoituksena on ehkäistä ja poistaa lumen ja jään aiheuttamat haitat. (Rakennustietosäätiö 2002, 10)

Kunnossapito on kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa toimintaa, jossa kohteen ominaisuudet pyritään säilyttämään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman että kohteen suhteellinen laatutaso alenee. (Rakennustietosäätiö 2002, 10) Kunnossapitoa selvitetään tarkemmin seuraavassa kappaleessa (4.3) sekä kappaleessa 7.2.

4.3 Asuinkiinteistön kunnossapidon vaihtoehtoiset toimintamallit

Hekkanen (2005, 8) jakaa julkisivujen kunnossapidossa valittavissa olevat toimintamallit neljään kategoriaan. Samoja malleja voidaan käyttää myös asuinkiinteistöjen kunnossapidon määrittelyyn. Toimintamallit ovat seuraavat:

- 1) Ennakoiva kunnossapito
- 2) Suunnitelmallinen, ohjeellisiin kunnossapitojaksoihin perustuva kunnossapito
- 3) Tarpeenmukainen, ohjelmoitu kunnossapito
- 4) Kunnossapidosta luopuminen

Ennakoivassa kunnossapitomallissa varmistetaan, etteivät rakennusosien alkuperäiset ominaisuudet missään vaiheessa laske niiden tavoitteellisesta tasosta. Tällöin kunnossapitotoimet tehdään aina hieman ennenaikaisesti ja riittävän perusteellisesti, jotta suunniteltu elinjakson aika täyttyy. Tämä malli on käytössä vain sellaisissa kiinteistöissä, joissa toiminta ei saa missään olosuhteissa häiriintyä tai ulkonäölliset vauriot eivät ole sallittuja. Normaalisti mallia ei siis toteuteta asuinkiinteistöissä korkean kustannustason vuoksi. (Hekkanen 2005, 8)

Suunnitelmallisessa, ohjeellisiin kunnossapitotoksoihin perustuvassa kunnossapitomallissa tehdään kunnossapitotoimenpiteet jo rakennusvaiheessa laaditun ohjelman perusteella. Tämän mallin käyttö edellyttää luonnollisesti, että kunnossapitotoimien määrittelyyn tarvittavat tiedot ovat saatavilla ja riittävän luotettavia sekä sitä, että tietämys todellisista kunnossapitotoksoista on hyvällä tasolla. Yleisimmin strategiaa noudatetaan julkisten rakennusten ylläpidossa, joiden käyttö on prosessinomaista kuten esimerkiksi liikuntaan käytetyt rakennukset. (Hekkanen 2005, 8 ja 9)

Tarpeenmukainen, ohjelmoitu kunnossapitostrategia perustuu todelliseen kunnossapidon tarpeeseen. Strategiassa ajoituksen määrittely perustuu kohteen kuntoarvioon ja sitä täydentäviin kuntotutkimuksiin. Verrattuna suunnitelmalliseen kunnossapitostrategiaan, tässä mallissa elinjakso ei välttämättä lyhene, mutta kunnossapitotoimien ollessa perusteellisempia, niistä voi aiheutua käyttäjille enemmän haittaa ja toiminnan häiriöitä. Tarpeenmukainen kunnossapitostrategia valitaan yleensä silloin, jos saatavilla olevan rahoituksen määrä on rajallinen. Huomioon on kuitenkin otettava taloudellisten tekijöiden lisäksi myös rakennuksen ulkonäköön liittyvät tekijät sekä tekniset riskit, joten tätä strategiaa noudatettaessa rakennuksen eri osien järjestelmällinen tarkkailu on erittäin tärkeää. Strategian systemaattisella noudattamisella voidaan siis taloudelliset tavoitteet täyttyen varmistaa turvalliset ja terveelliset olosuhteet sekä estää erityiset ulkonäölliset haitat. (Hekkanen 2005, 9)

Kunnossapidosta luopuminen on myös mahdollista ja tällöin rakennuksen osien annetaan vaurioitua korjauskelvottomaksi. Tässä strategiassa elinjakson tavoiteikä jää muita vaihtoehtoja selvästi lyhyemmäksi. Strategiassa ei voida suositella missään olosuhteissa, sillä kunnossapidon laiminlyönti johtaa välillisten vaurioiden ja terveyshaitan riskin kasvamiseen. (Hekkanen 2005, 9)

Se mikä näistä neljästä strategiasta valitaan, riippuu siis omistajan tavoitteista. Taloudellisten tavoitteiden tasosta huolimatta ei käyttäjille saa koskaan aiheutua terveydellistä riskiä tai turvallisuusriskiä. Sekä pääoman arvon turvaamisen tavoitteita että muita taloudellisia tavoitteita turvaa parhaiten suunnitelmallisen kunnossapitostrategian noudattaminen, jossa toimenpiteiden toteutusjärjestykset tukevat toisiaan. (Hekkanen 2005, 9)

Kunnossapidon toteuttamisen onnistumista tukee parhaiten, jos jo rakennussuunnitteluvaiheessa tehdään riittäviä taloudellisia suunnittelulaskelmia. Tällöin pystytään Hekkasen (2005, 9) mukaan parhaiten sovittamaan yhteen toteutettava suunnitteluratkaisu, tuleva toiminta, talotekniset järjestelmät sekä rakenneratkaisut. Jo rakennusvaiheessa pitäisi siis laatia alustava kunnossapitosuunnitelma, jonka perusteella pystytään arvioimaan kunnossapitokustannusten suuruus koko elinjakson ajalta ja varautumaan tuleviin kustannuksiin. Alustavaa kunnossapitosuunnitelmaa ei kuitenkaan suoraan voida soveltaa vaan systemaattista seurantaa vaaditaan erityisesti, kun rakennus alkaa ikääntyä. Tarpeenmukainen kunnossapito on siis lähes aina taloudellisin toimintatapa, mutta kokonaisedullisuuteen vaikuttaa kuitenkin aina myös toimenpiteen ajallisen siirron aiheuttama riski. Hekkanen (2005, 10) toteaa, että kunnossapidon laiminlyöntiä ei voi missään tilanteessa suositella strategiaksi, joten sen voi lähes aina jättää taloudellisen tarkastelun ulkopuolelle. (Hekkanen 2005, 9 ja 10)

5. Kunnossapitotöiden prosessit

5.1 Budjetointivaiheen prosessi

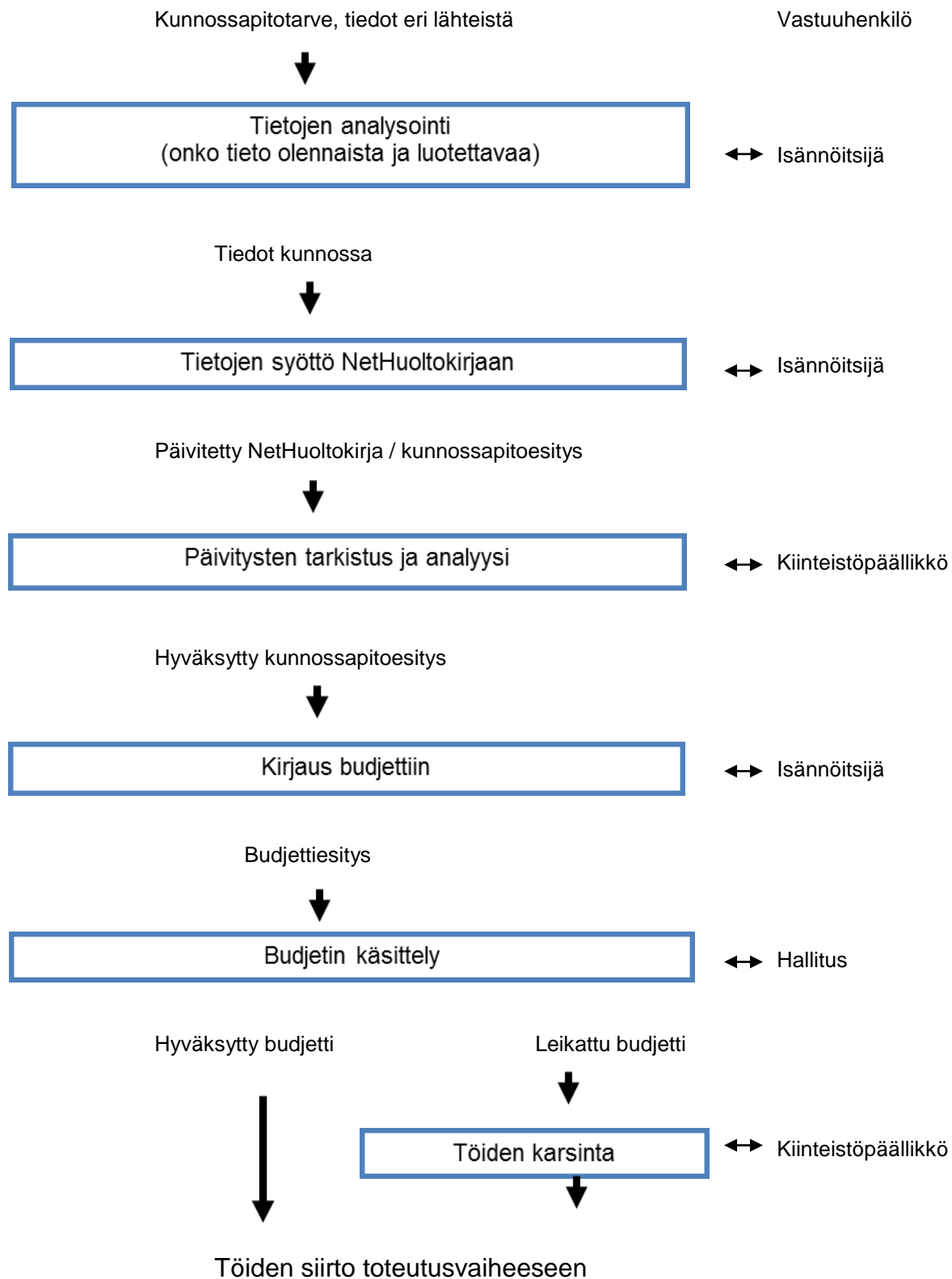
YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n (jatkossa yhtiö) kohteiden kunnossapito- ja korjaustarpeet määritellään useista eri lähteistä saatavien tietojen perusteella. Tietolähteitä ovat muun muassa kuntoarviot, PTS-suunnitelmat, huoltokirjat ja huoltohenkilöstön palaute, kiinteistökierrokset, rakenteiden ja laitteiden keskimääräiset elinkaaret, asukaskyselyt ja –palautteet sekä tekniset asiantuntijat.

Yhtiön isännöitsijät ja korjauspäällikkö (jatkossa vain isännöitsijät) lisäävät edellä mainittujen tietojen perusteella esitykset seuraavan vuoden kunnossapito- ja huoltotöistä NetHuoltokirjaan. NetHuoltokirja on Internet-pohjainen huoltokirja, jota käytetään kunnossapitotöiden budjetoinnin työkaluna. NetHuoltokirjaan tallennetaan kaikki kiinteistöillä tehdyt ja tiedossa olevat merkittävät korjaus- ja huoltotyöt. NetHuoltokirjan tietojen päivytystä tehdään jatkuvasti. Päivitys tarkoittaa sitä, että aina kun havaitaan tietyn rakennusosan kunnossapitotarve, tehdään siitä esitys NetHuoltokirjaan. Esimerkki: Asfalttialueilla on havaittu pahoja routavaurioita talven jälkeen ja se kirjataan NetHuoltokirjaan. Isännöitsijän tarkastettua tilanteen vauriokohdille tilataan korjaus, jolla estetään isommat vahingot. Samalla kun isännöitsijä kirjaa korjaustyötilauksen NetHuoltokirjaan, hän myös budjetoit sinne laajemman korjauksen seuraavalle vuodelle.

Isännöitsijöiden tehty esitykset NetHuoltokirjaan yhtiön kiinteistöpäällikkö tarkistaa taloudellisesti merkittävimmät kunnossapitotyöt yhdessä isännöitsijöiden kanssa. Tarkistuksessa käydään läpi kunnossapitotyön laajuus, kustannukset sekä työn tarpeellisuus tai mahdollinen siirto seuraaville vuosille. Kunnossapitotyö voi jakautua useammalle vuodelle. Esimerkiksi piharemontti voi kestää kolme vuotta. Ensimmäinen vuosi on työn suunnittelua asukaskokouksineen ja toteutus tehdään kahtena seuraavana vuonna.

Kiinteistöpäällikön hyväksytty esitykset kunnossapitotöistä isännöitsijät kirjaavat työt seuraavan vuoden budjettiin. Toteutettavien töiden lopullinen hyväksyntä tapahtuu kun yhtiön hallitus on hyväksynyt yhtiön koko budjetin. Mikäli hallitus pitää koko yhtiön budjetin kulupuolta liian korkeana ja vaatii kustannuksia alemmaksi, toteutetaan tarvittavat leikkaukset pääosin kunnossapitopuolen kustannuksista. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistöpäällikkö joutuu tekemään karsintaa esitetyistä töistä. Budjetointiprosessin kulku on kuvattu seuraavassa prosessikaaviossa (Kuvio 5).

Kunnossapitotöiden budjetoinnin prosessi



KUVIO 5. Yhtiön kunnossapitotöiden budjetoinnin prosessi

5.2 Kunnossapitotöiden toteutusvaiheen prosessi

Hallituksen hyväksyttyä budjetin kiinteistöpäällikkö ilmoittaa isännöitsijöille, että seuraavan vuoden töiden valmistelut ja tarvittavat kilpailutukset voidaan aloittaa. Kilpailutettavissa töissä isännöitsijät käyttävät tarvittaessa apuna alan asiantuntijoita. Asiantuntijana voi olla esimerkiksi rakennuttajakonsultti tai arkkitehtitoimisto jotka yhdessä tai erikseen tekevät tarvittavat tarjouspyyntöasiakirjat urakkaohjelmiseen, piirustuksineen ja työselityksineen. Mikäli työ on sellainen, että siitä pyydetään asukkaiden mielipiteitä, esimerkiksi leikkipaikkojen peruskorjaus, esitetään suunnitelmat asukkaille niiden tekovaiheessa, jotta heillä olisi mahdollisuus vaikuttaa lopputulokseen.

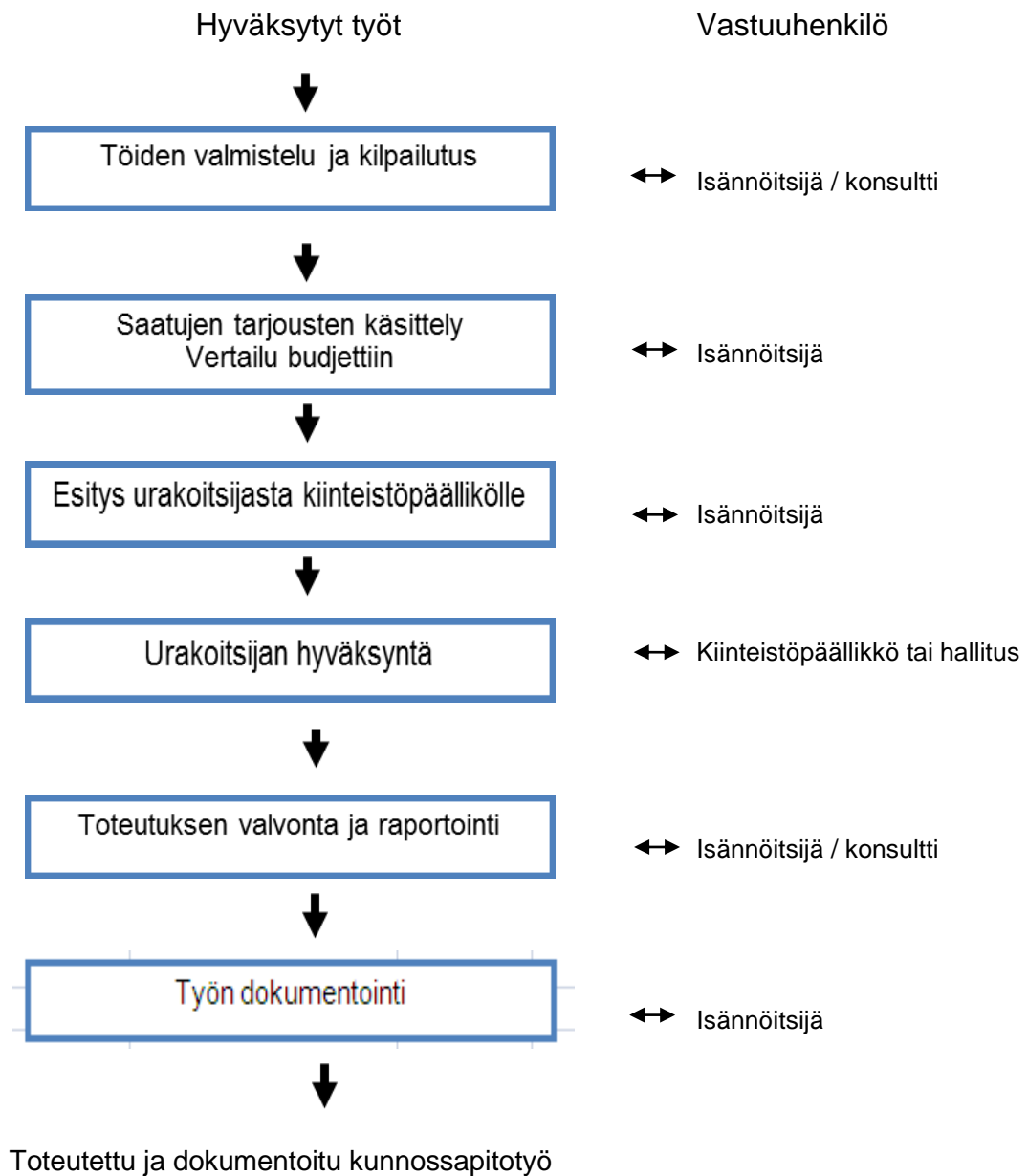
Tarjouspyyntöasiakirjojen valmistuttua järjestetään urakkakilpailu. Urakkakilpailun tulosten perusteella isännöitsijä esittää urakoitsijaa työhön. Kiinteistöpäällikkö tekee päätöksen isännöitsijän esityksen perusteella. Mikäli urakkakilpailun tulos ylittää merkittävästi budjetissa varaudutun summan, kiinteistöpäällikkö hylkää tarjoukset tai hän pyytää yhtiön toimitusjohtajalta tai hallitukselta lupaa työn toteuttamiseen. Mikäli kaikki tarjoukset hylätään, kiinteistöpäällikkö tekee päätökset jatkotoimista.

Kunnossapitotyön toteutuksen valvonnassa isännöitsijän tulee tarvittaessa käyttää ulkopuolista asiantuntija-apua. Tällaisia töitä voivat olla muun muassa betoni- ja puurakenteisten julkisivujen täydelliset huoltomaalaukset, parvekkeiden kunnossapitotyöt sekä piha-alueiden laajat peruskorjaukset.

Mikäli kohteen kunnossapitotyö on sellainen, että siitä laaditaan työturvallisuusasiakirja (Vnp 629/1994 7§:n mukaan) tai rakennuttajan työturvallisuusohje, tehdään ne asiantuntijan avustuksella tai toimesta.

Kunnossapitotyön valmistuttua isännöitsijä tallentaa työssä käytetyt asiakirjat kohteen huoltokirjakansioon. NetHuoltokirjaan tallennetaan vain olennaiset asiat, esimerkiksi seuraavasti: *”julkisivumaalaus toteutettu vuonna 2010, urakoitsija NN”*. Kunnossapitotöiden toteutuksen prosessi on kuvattu seuraavassa prosessikaaviossa (Kuvio 6).

Kunnossapitotöiden toteutuksen prosessi



KUVIO 6. Yhtiön kunnossapitotöiden toteutuksen prosessi

6. Ylläpidon vuosikello

Kiinteistön ylläpitoon liittyvät työt voidaan esittää myös vuosikellossa. Vuosikello (kuvio 6) havainnollistaa mihin ajankohtaan vuosikalenterissa tietyt työvaiheet kuuluvat. Työvaiheiden toteutus on pääsääntöisesti toteutettava juuri kuvatussa järjestyksessä, sillä edellisen vaiheen toimenpiteet tai tiedot monessa tapauksessa mahdollistavat seuraavan vaiheen toteutuksen aloittamisen.



KUVIO 7. Ylläpidon vuosikello

7. Kunnossapidon toimintaperiaatteet ja osa-alueet

7.1 Toimintaperiaatteet

Kunnossapidon tärkein työkalu yhtiössä on sähköinen NetHuoltokirja, jonka käyttö yhtiössä aloitettiin vuonna 1999. Sähköisen huoltokirjan kunnossapito-osioon budjetoidaan kaikki merkittävät kunnossapitotoimet. Kunnossapitotoimet perustuvat pääosin kiinteistöissä tehtyihin kuntoarvioihin sekä kiinteistökiertoosiin.

Kuntoarviointin kohteeksi valikoituvat pääsääntöisesti ne kiinteistöt, joille kunta on myöntänyt kuntoarvioavustuksen. Nämä avustukset kunnat saavat Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta (ARA). Kuntoarviointin kohteet on pääosin valittu ikäjärjestyksessä.

Yhtiön kiinteistöistä noin 40 %:iin on tehty kuntoarvio. Vuonna 2012 valmistuvat kuuden kohteen kuntoarviot. Kohteista kolme sijaitsee Nokiolla, kaksi Kaarinassa ja yksi Liedossa. Kuntoarvioista siirretään tärkeimmät toimenpide-ehdotukset huoltokirjaan. Käytännössä se tarkoittaa PTS:n mukaisia toimenpiteitä. Kiinteistökiertoosi tehdään kaikissa kiinteistöissä vuosittain isännöitsijöiden ja huoltohenkilöstön toimesta ja niistä saatuja tietoja käytetään budjetoinnin apuna.

Kuntoarvioiden ja kiinteistökiertoosten lisäksi kunnossapitotoimien suunnittelussa otetaan huomioon asuinhuoneistojen haltijavaihtojen yhteydessä tehtyjen muuttotarkastusten palautteet, rakenteiden ja laitteiden keskimääräiset elinkaaret ja huoltovälit, asukaskyselyjen palautteet sekä teknisten asiantuntijoiden antamat lausunnot tai raportit esimerkiksi leikkipaikkojen tarkastusten tuloksista.

Kiinteistöhuoltoliikkeet tekevät kiinteistöissä huoltokirjan mukaista huoltoa. Toimitusjohtaja Mikko Laurilan (2012) mukaan yhtiö tekee aktiivista yhteistyötä kiinteistöhuoltoliikkeiden kanssa toiminnan kehittämiseksi. Yhteistyö perustuu kumppanuuteen, josta osoituksena ovat jo kymmenen kertaa järjestetyt YH:n Huollon Neuvottelupäivät. Neuvottelupäivillä käydään läpi ajankohtaisia yhtiön kiinteistöjen huoltoon sekä yhteistyön kehittämiseen liittyviä asioita. Neuvottelupäivät ovat osoittautuneet tehokkaaksi välineeksi yhtenäisten toimintaperiaatteiden luomisessa ja kehittämisessä. Neuvottelupäivillä huoltoliikkeillä on myös mahdollisuus oppia toisiltaan ja täten kehittää alaa yleisesti (Laurila 2012).

7.2 Kunnossapidon osa-alueet ja niiden arvioidut kustannukset

YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n omistamien asuinkiinteistöjen kunnossapito jakautuu neljään pääosa-alueeseen:

- 1) Asunnot
- 2) Kiinteistöjen vaippa
- 3) Ulkoalueet
- 4) Talotekniikka

7.2.1 Asunnot

Asuntojen kunnon ylläpito jakautuu neljään osa-alueeseen: 1) toimenpiteet asukkaan vaihtuessa, 2) pesuhuonetarkastukset, 3) pitkäaikaisen asumisen palkitseminen ja 4) asukkaiden omat muutostyöt.

Asukasvaihtuvuus on viime vuosina ollut noin 14 - 17 %. Asukkaan vaihtuessa tehdään aina huolellinen asuntotarkastus ja sen perusteella teetetään tarvittavat kunnossapitotyöt. Asuntojen kuntoa arvioitaessa tulee huomioida, että pääosa vuosina 1992 - 1998 rakennetuista kohteista on tehty halvimpia mahdollisia pintamateriaaleja käyttäen (esim. asuintiloissa muovimattolattiat, kylpyhuoneet muovipinnoitteiset ja keittiökalusteissa ei ole käytetty kosteuden kestäviä materiaaleja). Heikkolaatuiset ja ajan vaatimuksiin vastaamattomat pintamateriaalit sekä suurehko vaihtuvuus on johtanut siihen, että muuttokorjausten osuus kaikista kunnossapitokustannuksista on lähes 20 %. Muuttokorjausten kustannuksia voidaan pienentää vain laskemalla tasoa tai siirtämällä töitä uusien asukkaiden vastuulle. Yhtiön lähtökohtana on kuitenkin ollut tarjota tasokkaita asuntoja hyviltä paikoilta. Siirrettäessä kunnossapitotöitä asukkaiden vastuulle asuntojen yleinen kunto todennäköisesti laskisi. Lisäksi asukkaiden tekemät omatoimiremontit lisääisivät huomattavasti isännöitsijöiden valvontatyötä, johon tällä hetkellä ei ole resursseja. Muuttokorjauskulujen lisäksi vaihtojen yhteydessä maksettavat markkinointikulut lisäävät vaihtotapahtuman kokonaiskustannuksia. Markkinointikulut kuuluvat yhtiön hallintokuluihin, joten niitä ei käsitellä tässä yhteydessä tarkemmin.

Pesuhuonetarkastuksia järjestetään kiinteistökohtaisesti. Tarkastukset perustuvat kiinteistön ikään sekä asuntotarkastuksista saatuun palautteeseen. Taloyksikön pesuhuonetarkastus tehdään viimeistään yhdeksän vuotta valmistumisesta. Mikäli asuntotarkastusten yhteydessä ilmenee ongelmia pesuhuoneissa, voidaan koko kiinteistön tarkastuskierrosta aikaistaa.

Yhtiö huomioi palkitsemisjärjestelmän avulla yhtiössä 10 ja 20 vuotta asuneita asukkaita. Tällöin sovitaan yhdessä asukkaan kanssa millaisia kunnossapitotoimia asuntoon tehdään. Kun 10 vuotta täyttyy, uusitaan muun muassa pintamateriaaleja, kuten seiniä, lattioita tai kodinkoneita. 20 vuoden asumisen jälkeen kunnostetaan pesuhuonetta tai keittiötä. Kunnostustoimien määrä ja laatu sovitaan asukkaan ja asuntotarkastajan yhdessä pitämässä katselmuksessa.

Asuntojen kuntoa ylläpidetään myös asukkaiden tekemillä tai teettämällä omatoimisilla asumistasoa parantavilla muutostöillä. Huoneistokohtaiset muutostyöt on ohjeistettu asumisoikeusasukkaan oppaassa. Kaikki muutostyöt on sovittava etukäteen kirjallisesti yhtiön kehittämällä muutostyölomakkeella (liite 1). Markkinointipäällikkö Jari Tyvimaan (2012) mukaan muutostyölomake on tärkeä asiakirja asumisoikeussopimusta tehtäessä, sillä siitä näkee mitä muutostöitä asuntoon on tehty.

Yhtiön tarkoituksena on siis pitää asunnot kunnossa edellä mainituilla toimenpiteillä vuosina 2012 - 2016. Tämä tarkoittaa sitä, että laajempia koko taloyksikköä koskevia huoneistoremontteja tehtäisiin aikaisintaan vuonna 2017, jolloin kaksi vanhinta kohdetta täyttävät 25 vuotta.

Asunnon huollon ja kunnossapidon vastuuta ohjataan vastuunjakotaulukolla (liite 2). Vastuunjakotaulukossa määritellään kenen suoritusvastuulle ja kustannusvastuulle huolto- tai kunnossapitotyö kuuluu. Esimerkiksi poistoilmaventtiilien puhdistuksen suoritus- ja kustannusvastuu on asukkaalla, kun taas poistoilmaventtiilien säädön ja korjauksen osalta suoritus- ja kustannusvastuu on yhtiöllä. Vastuunjakotaulukko on kehitetty yhtiön sisällä ja sitä on päivitetty tarpeen mukaan. Viimeisin päivitys tehtiin syksyllä 2011. Yhtiön käyttämässä versiossa on otettu mallia asunto-osaakeyhtiöissä ja vuokrataloissa käytetyistä vastuunjakotaulukoista.

Aikaisempien vuosien perusteella budjetissa tulisi varata rahaa kaikkiin huoneistokorjauksiin noin 0,25 €/hm²/kk.

7.2.2 Kiinteistöjen vaippa

Kiinteistöjen vaippaan liittyvät huolto- ja kunnossapitotoimet kohdistuvat pääosin vesikattoon, parvekkeisiin, julkisivun betonipintoihin ja puurakenteisiin.

Vesikattoja huolletaan huoltokirjan mukaisilla toimenpiteillä alan erikoisliikkeen ja kiinteistöhuoltoliikkeen toimesta. Normaalien huoltotoimien lisäksi tarkistetaan huoltokohteeseen pääsyn turvallisuus sekä siihen liittyvät varusteet kuten talotikkaat ja kulkusillat. Tehdyt huoltotoimet ja havaitut puutteet dokumentoidaan huoltokirjaan.

Parvekkeiden kuntoa seurataan kiinteistökierrosten yhteydessä. Kierrosten perusteella tehdään tarvittavat huoltotoimenpide-ehdotukset parvekkeiden lattia- ja kaiderakenteisiin. Yhtiöllä on muutamia kohteita, joissa parvekkeet ovat rakentamisen jäljiltä betonipintaisia ilman lattiapinnoitetta. Onkin asetettu tavoitteeksi, että kaikkien parvekkeiden lattiat olisi pinnoitettu noin viiden vuoden kuluessa.

Betonirakenteisten talojen julkisivuja huolletaan huoltokirjan mukaan. Elementtisaumauksia uusitaan tarpeen mukaan. Samalla taloihin tehdään parannuksia muun muassa julkisivujen väritysten osalta, esimerkiksi käsittelemättömät betonipinnat pinnoitetaan vastaamaan tämän hetken rakennustapaa.

Ulkopuolen puuosat (puuverhoukset, ikkunat, ovet jne.) huoltomaalataan arvioitujen kunnossapitopaksojen mukaan. Tällä hetkellä kiinteistöjen puujulkisivujen huoltomaalaukset on pystytty tekemään suunnitellusti, joten korjausvelkaa maalausten osalta ei ole syntynyt. Ikkunoista pääosa on alumiinirakenteisia, joten niiden huoltotarve on melko vähäinen.

Näillä toimenpiteillä pyritään siirtämään julkisivuihin kohdistuvia peruskorjauksia yli niiden arvioitujen elinkaarien mukaisia toteutumisajankohtia. Julkisivujen kunnossapitotöihin tulisi jatkossa varata rahaa noin 0,20 €/hm²/kk.

7.2.3 Ulkoalueet

Ulkoalueisiin lasketaan viheralueet ja istutukset, piha-aidat, leikkipaikat sekä kulkuväylät ja pysäköintialueet.

Kiinteistöjen yleisten alueiden nurmikat leikkaa pääosin huoltoliike, ellei taloyksikkö halua itse hoitaa leikkausta. Rivitaloissa jokainen huoneisto joutuu itse huolehtimaan omaan hallintaansa kuuluvasta piha-alueesta ja sen nurmikon hoidosta.

Istutusten hoidossa keskeisessä roolissa on konsernin oma piharyhmä, joka koostuu koululaisista ja opiskelijoista. Heidän toimintaansa johtaa 1-2 puutarhuria tai hortonomia. Piharyhmän päätehtävänä on huolehtia istutuksista ja huoltotoimet koostuvat pääosin hoitoleikkauksista ja kitkennöistä. Piharyhmää käytetään niissä tapauksissa, joissa taloyksikkö ei halua itse huolehtia pensaiden hoidosta. Tavoite on, että yhtiön kiinteistöjen viheralueet ovat viihtyisiä ja paremmin hoidettuja kuin ympäristön muissa kiinteistöissä.

Vuonna 2008 on lähes kaikilla leikkipaikoilla suoritettu asiantuntijan tekemät laajat turvallisuustarkastukset. Tarkastuksen yhteydessä laitteet huollettiin ja niille tehtiin kunnossapito-ohjelma. Ohjelman perusteella aloitettiin kunnostustyöt leikkipaikkojen saattamiseksi nykyisten turvallisuusohjeiden mukaisiksi. Tavoitteena on, että yhtiön kaikki leikkipaikat täyttävät leikkipaikkojen turvallisuutta määrittelevän Suomen Standardisoimisliiton käsikirjan nro 143 (2008) vaatimukset vuoteen 2015 mennessä.

Suomen Standardisoimisliiton käsikirja (2008) on lisännyt huomattavasti leikkipaikkojen turva-alueiden laajuutta. Tämä on johtanut siihen, että leikkipaikkoja uusittaessa pitää leikkivälineiden

määrää vähentää lähes aina, koska käytettävissä olevat piha-alueet ovat yleensä melko pieniä. Leikkipaikan uudistamisen lähtökohdaksi tulisikin jatkossa aina tehdä kirjallinen selvitys.

Pihojen kulkuväyliä ja pysäköintialueita huolletaan tarpeen mukaan. Samalla jatketaan sorapintaisten alueiden muuttamista asfalttipintaisiksi sekä pyritään lisäämään pihakiveyksiä. Ulkoalueisiin liittyvät talotekniset järjestelmät kuten pihavalaistus ja sadevesiviemäriinti kuuluvat talotekniikan alueeseen.

Yhtiössä on toteutettu yksi laajempi ulkoalueiden perusparannus. Kyseisestä perusparannuksesta saatua kokemusta on tarkoitettu hyödyntää seuraavien projektien suunnittelussa ja toteutuksessa. Toimintakauden aikana on tavoitteena aloittaa 4 - 5 kohteen ulkoalueen perusparannukset. Ulkoalueiden kohennuksiin ja perusparannuksiin tulisi varata jatkossa rahaa noin 0,10 €/hm²/kk.

7.2.4 Talotekniikka

Talotekniikkaan liittyvät toimenpiteet keskittyvät kiinteistöjen energiataloudellisuuden parantamiseen, kuten kaukovalvontaan liittämiseen, LVIS-kalusteiden ja laitteiden huoltoon sekä öljylämmityksestä luopumiseen.

Energiansäästöön liittyvistä toimenpiteistä käydään aktiivista keskustelua alan asiantuntijoiden kanssa ja saatuja kokemuksia pyritään hyödyntämään yhtiön kiinteistökannassa. Tähän liittyen muun muassa kiinteistöjen tarvitsema sähköenergia hankitaan asiaan perehtyneen meklarin kautta.

Tällä hetkellä noin 50 % kiinteistöistä on liitetty kaukovalvonnan piiriin. Tavoitteena on saneerata kohteet siten, että noin viiden vuoden päästä kaikki kiinteistöt olisivat Internet-pohjaisessa kaukovalvonnassa. Kaukovalvonnan avulla pyritään optimoimaan kiinteistöjen energiakulutusta ja saamaan sitä kautta säästöjä. Lisäksi kaukovalvonnan avulla nopeutetaan häiriötilanteiden vaatimia toimenpiteitä. Tarvittavat tietoliikenneyhteydet hoidetaan teleoperaattoreiden kanssa tehtyjen sopimuksien mukaisesti.

Talotekniikan laitteiden määräaikaishuoltoja on siirretty huoltoliikkeiltä erikoisliikkeiden tehtäviksi. Kyseiset muutokset tehdään pääosin kilpailutettaessa kiinteistöhuoltoa alueellisesti, jolloin muutoksesta saadaan paras taloudellinen hyöty. LVIS-kalusteita huolletaan huoltokirjan mukaan. Kalusteiden uusimisia tehdään silloin, kun korjaus ei ole taloudellisesti järkevää. Tavoitteena on, että noin viiden vuoden päästä kaikki talotekniikkaan liittyvät määräaikaishuollot hoidetaan alan erikoisliikkeiden toimesta.

Öljylämmitteisiä kohteita, joita on 11 kappaletta, muutetaan käyttämään muita energiamuotoja. Vuonna 2012 yksi öljylämmityskohde siirtyy käyttämään maakaasua. Loppujen kymmenen kohteen osalta on aloitettu selvitystyöt niiden siirtämiseksi kaukolämmön tai maakaasun piiriin. Selvitystyö valmistuu vuoden 2012 aikana.

Kohteisiin, joissa ei ole tehty kuntoarviota, on tehty talotekniikan laitteiden osalta niiden arvioituun käyttöikänsä perustuva PTS-suunnitelma. Huoltokirjaa noudattamalla on tarkoitus pidentää laitteiden käyttöikää ja ylläpitää niiden toimintakykyä. Talotekniikan laitteiden osalta edessä on merkittäviä haasteita. Vuosina 2012 - 2016 käytännössä puolet kiinteistökannan LVISA-laitteista tulee teknisen käyttöikänsä päähän. Koska yhtiöllä ei ole omaa talotekniikan henkilöstöä, pitää kaikki konsulttipalvelut ostaa ulkoa. Talotekniikan osto-osaaminen tulee olemaan tärkeässä roolissa lähivuosina. Kokonaisuutena tilannetta helpottaa se, että tämän hetkisen tiedon mukaan yhtiön nykyiseen kiinteistökantaan ei ole odotettavissa perinteistä putkiremonttia ainakaan 20 vuoteen.

Talotekniikan ja siihen liittyvien huolto- ja kunnossapitotoimenpiteiden vaikutus korostuu kaikessa toiminnassa. Yhtiön kiinteistöjen hoitokuluista energian (lämpö, vesi ja sähkö) osuus on lähes 37 %. Tämä on linjassa Suomen Kiinteistöliiton (2012) arvion kanssa, jossa asuinkiinteistöjen energiakulujen osuus Suomessa on keskimäärin noin 35 – 45 % hoitokuluista. Talotekniikan käytön ja huollon tehostamisella on suhteellisesti helpointa saavuttaa säästöjä. Säästöpotentiaalin suuruudesta kertoo koko yhtiön energiakustannusten määrä, joka oli vuonna 2011 noin 3,5 M€. Energiankäyttöön liittyy siis suurin säästöpotentiaali. Energian säästön lisäksi toimiva talotekniikka lisää huomattavasti asumismukavuutta.

LVISA-laitteiden kunnossapitotöihin pitäisi jatkossa varata rahaa noin 0,15€/hm²/kk.

7.2.5 Ennalta arvaamattomat korjaukset

Kiinteistöissä tapahtuviin ennalta arvaamattomiin korjauksiin varataan vuosittain noin 0,15€/hm²/kk. Tällaisia korjauksia on muun muassa kojeiden ja laitteiden ennalta arvaamattomat hajoamiset, tulipalot, vesivahingot, rakennusaikaisten virheiden paljastumiset, ilkvallan aiheuttamat vahingot ja terveystarkastajilta tulevat korjauskehotukset sekä huonosta asumisesta aiheutuneet kunnossapitotyöt.

7.2.6 Kustannusten perusteet

Aiemmissa luvuissa esiintyneet arvioidut kustannukset perustuvat yhtiön kirjanpidosta saatuihin toteutuneisiin tietoihin sekä viime vuoden budjetoituvaiheessa arvioituihin kuluihin. Kunnossapitokustannusten mahdollinen nousu ei suoranaisesti vaikuta €/hm²/kk perittävään määrään, koska uudistuotannon tuoma lisäneliömäärä kompensoi osittain hintojen nousua.

8. Kiinteistönhoito

Kiinteistönhoito on säännöllistä toimintaa, jolla pidetään kiinteistön olosuhteet halutulla tasolla, kuten jo kappaleessa 4.2 kuvattiin. Kiinteistönhoito sisältää kiinteistönhuollon sekä teknisten järjestelmien hoidon, viallisten kohteiden korjaamisen, siivouksen, jätehuollon ja ulkoalueiden hoidon. Kiinteistönhoitoon liittyviä asioita käsitellään hyvin lyhyesti, koska yhtiön omistaja on ollut teettämässä siihen liittyvää diplomityötä vuonna 2000.

Kiinteistöhoitoon kustannusten osuus yhtiön kaikista hoitokuluista kunnossapitokulut mukaan lukien oli vuonna 2011 noin 19 %. Yhtiön kiinteistöhoitokulujen suhteellinen osuus tulee todennäköisesti pienenemään, koska ikääntyvä kiinteistökanta nostaa kunnossapitokuluja. Myös energian hinta todennäköisesti nousee yleistä kustannustasoa nopeammin.

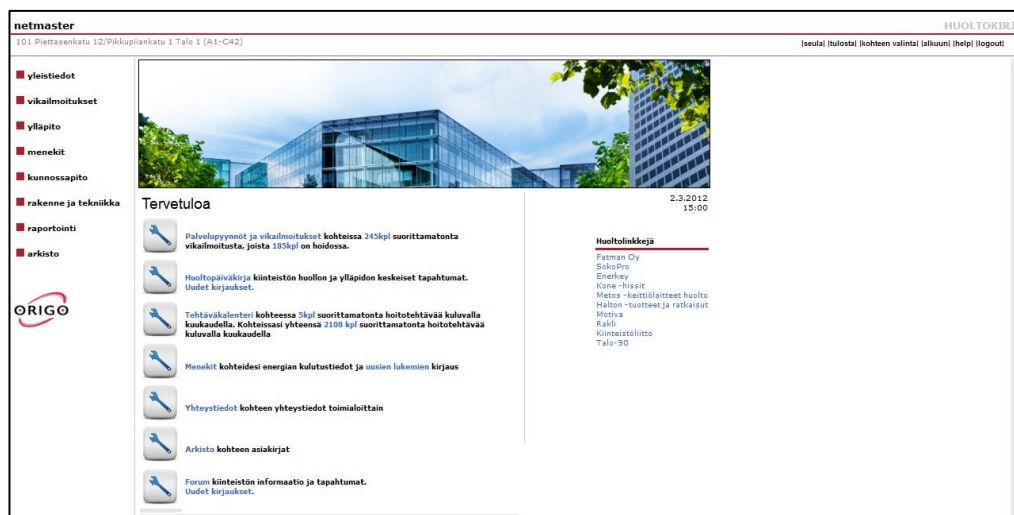
8.1 Palveluiden hankinta

Yhtiö ostaa kiinteistönhoitoon liittyvät palvelut pääosin kiinteistönhuoltoliikkeiltä. Yleisenä periaatteena on, että pääosa kohteen kiinteistönhoitoon kuuluvista palveluista pyritään ostamaan samalta toimijalta. Kiinteistöhoitossa tavoitteena ovat pitkäaikaiset sopimukset luotettavien yhteistyökumppaneiden kanssa ja huoltoliikettä valittaessa lähtökohtana on se, että alueella (kaupunginosa, kunta jne.) toimii yksi yhteistyökumppani. Huollon kilpailutukset tehdään noin viiden vuoden välein. Kilpailutuksissa on mukana myös emoyhtiö YH-Anturan vuokrataloja, jolloin keskittämällä saavutetaan suuremmat kustannushyödyt ja samalla lisätään huoltoliikkeiden kiinnostusta tarjouspyyntövaiheessa.

Tarjouspyyntöjen pohjana on sähköinen huoltokirja, jonka käyttöön huoltoliikkeille on annettu omat tunnukset sekä järjestetty käyttökoulutusta. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistöhuollon tarjouspyynnössä palvelun tarjoajalle ei tarvitse lähettää kuin kohteen perustiedot sekä poikkeamaluettelo tai täsmennysasiakirja huoltokirjasta.

8.2 Palveluiden ohjaus

Kiinteistönhuollon toimintaa ohjataan siis sähköisen huoltokirjan avulla. Huoltokirjassa määritellään hoidon ja huollon tavoitteet sekä määrajoin toteutettavat huoltotoimet. Huoltokirjasta löytyy muun muassa kohteiden perustiedot, asukasluettelot, vikahistoria, PTS-suunnitelmat ja energian kulutustiedot. Myös kiinteistöjen siivousta ohjataan huoltokirjassa olevalla siivousohjelmalla. Siivousohjelman työkuvaus on laadittu yhdessä siivousalan yritysten kanssa. Sähköisen huoltokirjan aloitussivu näkyy seuraavassa kuviossa (Kuvio 8).



KUVIO 8. NetHuoltokirjan aloitussivu

Yhtiö ostaa joitakin kiinteistönhoitoon kuuluvia ja erityistä osaamista vaativia palveluita suoraan erikoisliikkeiltä. Näitä ostettavia palveluita ovat muun muassa kaukovalvontaan liittyvät valvomopalvelut, asuntojen kodinkonekorjaukset, pienet LVIS- korjaukset sekä vesikattojen vuosihuollot. Erikoisliikkeet pääsevät käyttämään huoltokirjaa omilla tunnuksillaan niin, että he näkevät vain omaan toimintaansa liittyvät tiedot.

Kohteiden huoltoon liittyviä tietoja arkistoidaan jonkin verran myös paperiversioina kohdekohtaisesti kansioihin. Kansioihin arkistoidaan lähinnä sellaisia dokumentteja, joiden tallennus sähköiseen huoltokirjaan olisi liian työlästä tai tietoa ei haluta jakaa yhtiön ulkopuolelle. Periaatteena kuitenkin on, että pääosa dokumentoinnista tehdään sähköisesti huoltokirjaan.

Huoltokirjassa on määritelty toimintaohjeistus ja yhtiön vaatimukset ja tavoitteet. Ohessa esimerkkejä huoltokirjan ulkoalueiden hoidon tavoitteista:

- Puhtaanapito: Välittömästi roskien poiston jälkeen ei saa olla vaarallisia tai silmiinpistäviä roskia kiinteistön alueella, roskia tai haittaavaa pölyä pääkäytävillä tai ovien edustoilla eikä roskia roskakorissa.
- Vihertyöt: Nurmikko pidetään siistinä ja käyttökelpoisessa kunnossa.
- Lumityöt: Lumen ja jään liikkumista vaikeuttavat haitat kulkualueilla poistetaan sovitun toimitusajan puitteissa. Välittömästi toimenpiteiden jälkeen kulkualueet ovat jalalle tasaiset ja pitävät, tärkeimmät kulkureitit esim. roska-aitaukseen, pysäkeille, paikoitusalueille ja kadulle on aukaistu sekä ovien edustat, raput ja luhtikäytävät ovat lumettomia.

Kiinteistönhoitoon kuuluva jätehuolto on hankittava Pirkanmaan kohteissa kuntien omistamalta Pirkanmaan Jätehuolto Oy:ltä. Varsinais-Suomen kohteissa jätehuolto kilpailutetaan erikseen ja palvelun tarjoaa yksityinen toimija.

9. Kunnossapitotöiden kustannusten rahoitus ja jakautuminen

Asumisoikeusasuntojen käyttökustannusten rahoitus perustuu asukkailta kerättävään käyttövastikkeeseen. Laissa asumisoikeusasunnosta (650/90) todetaan käyttövastikkeen määräytymisestä muun muassa seuraavaa: ”Asumisoikeuden haltijalta voidaan periä kohtuullista käyttövastiketta. Käyttövastikkeiden suuruuden tulee määräytyä niin, että vastiketuloilla voidaan kattaa yhteisöön kuuluvien asumisoikeusasuntojen ja niihin liittyvien tilojen rahoituksen ja ylläpidon edellyttämät, kohtuullisen taloudenhoidon mukaiset menot. Käyttövastikkeen määräytymisperusteiden tulee lisäksi olla sellaiset, että käyttövastikkeet jakautuvat huoneistojen kesken kohtuullisella tavalla. Käyttövastike voi määräytyä niin, että erilaisia menoeriä varten on eri maksuperuste, kuten huoneiston pinta-ala taikka veden, sähkön tai muun hyödykkeen todellinen kulutus tai käyttö”. (Asumisoikeuslaki 650/90, luku 4§16)

Käyttövastike koostuu käyttövastikkeista I ja II. Käyttövastike I:llä katetaan kiinteistön normaalit hoitokulut. Hoitokuluihin luetaan kiinteistön ylläpitoon ja huoltoon liittyvät kulut kuten lämmitys-, sähkö- ja vesimaksut, kiinteistöhuolto- ja siivousmaksut, taloteknisen huollon aiheuttamat kustannukset, tietoliikennekustannukset, sekä pienet kiinteistön kuntoa ylläpitävät korjaukset. Käyttövastike I:tä ei voi tasata eri taloyksikköjen välillä. Käyttövastike II:lla katetaan muun muassa kiinteistöjen hankkimisesta aiheutuneet kulut, tyhjäkäyttö, luottotappiot, asumisoikeusmaksujen lunastukset, kiinteistövakuutukset sekä kiinteistöjen korjausvarauksen piiriin kuuluvat laajemmat kunnossapitotyöt. Käyttövastike II:ta voidaan tasata eri taloyksikköjen välillä.

Yhtiön kiinteistöissä ei ole aiemmin kerätty eikä käsiteltävänä ajankohtana ole tarkoitukseen kerätä erillistä rahaa peruskorjauksia tai perusparannuksia varten. Kaikkiin kunnossapitotöihin on käytetty vuodesta 2006 alkaen keskimäärin 0,94 €/hm²/kk. Tulevaisuudessa kunnossapitotöihin pitäisi budjetoida vuosittain vähintään kyseinen rahamäärä. Kyseisellä summalla on tarkoitus estää korjausvelan syntyminen ja pitää asunnot hyvässä kunnossa sekä säilyttämään niillä oleva arvostettu asema (mm. Taloustutkimus v. 2010). Yhtiön markkinointipäällikkö Jari Tyvimaan (2012) näkemyksen mukaan kunnossapitotöiden tärkeimpiä tavoitteita on asuntojen markkinoitavuuden ja asumisviihtyvyyden lisääminen sekä kiinteistöjen arvon säilyttäminen.

9.1 Käyttövastike I:een kuuluvat kunnossapitotyöt

Käyttövastike I:llä katetaan vuosittain tapahtuvat pienet kiinteistön kuntoa ylläpitävät korjaukset ja huoltotyöt. Kyseisten töiden kustannuksia ei tasata muiden taloyksikköiden kesken, vaan taloyksikkö huolehtii kustannuksista itse. Käyttövastike I:een kuuluvat työt on budjetoitava edellisen vuoden syyskuun loppuun mennessä (esim. vuoden 2013 työt on budjetoitava 30.9.2012 mennessä). Käyttövastike I:een kuuluvista töistä merkitään huoltokirjaan vain ne työt, joilla on oleellista merkitystä kiinteistön huolto- ja korjaushistorialle. Esimerkiksi

ilmastointikanavien nuohous tulee merkitä, koska kyseessä on määrävälein tehtävä lakisääteinen toimenpide.

Esimerkkejä käyttövastike I:n piiriin kuuluvista toimenpiteistä:

Rakennustekniikka:

- salaojien osittainen huuhtelu, paikalliset putkistojen, kaivojen ja pumppaamojen korjaustoimenpiteet ja vähäiset uusimiset
- viherrakenteiden paikkakorjaukset, uudelleenmuotoilut, lisäykset ja muutokset
- alueiden päällysrakenteiden paikkakorjaukset, yksittäisten asuntopihojen lisäykset ja muutokset
- yksittäisten leikkivarusteiden korjaus tai uusiminen
- ulkopuolisten rakenteiden pinnoitekorjaukset (maalaukset, käsittelyt, verhoukset)
- rapattujen, pellitettyjen, levytettyjen ja puisten seinien pinnoitekorjaukset ja osittaiset maalaustyöt
- elementtiseinien elastisten saumojen ja seinäpintojen paikkakorjaukset
- yksittäiset ikkunoiden ja ovien tiivistykset, käyntikorjaukset, verhouksien osittaiset uusimiset (esim. ovipaneelit), lukkorajaukset
- vesikattopinnoitteiden paikkakorjaukset ja vähäiset huoltomaalaukset
- märkätilojen pinnoitteiden vähäiset uusimiset
- saunojen lauteet ja seinien suojäkäsittelyt
- asuntojen keittiökalusteiden ja varusteiden huoltokorjaukset sekä vähäiset uusimiset ja pinnoitekorjaukset
- hissivaijerit ja hihnat, hissikorin sisäpintojen ym. uusimiset ja korjaukset
- postilaatikot

LVIA- tekniikka:

- kaukolämpökeskuksen säätölaitteiden, pumppujen jne. korjaus
- kevytöljy- ja maakaasupolttimien sekä oheisvarusteiden ja laitteiden korjaukset
- savupiipun pinnoitekorjaukset, käsittelyt, varusteiden uusimiset ja korjaukset
- varaajien ja lataussäiliöiden kunnostukset
- öljysäiliöiden kunnostukset
- patterien, sulku- ja säätöventtiilien kunnostukset ja vähäiset uusimiset
- sisä- ja ulkopuolisten jäte- ja sadevesiviemäreiden ja -kaivojen kunnostukset ja vähäiset uusimiset
- lämpöputkistojen huuhtelu, kunnostukset ja vähäiset uusimiset
- lämpimän käyttöveden verkostoon kytkettyjen lämmityslaitteiden kunnostukset ja vähäiset uusimiset
- vesijohtoputkistojen kunnostukset ja vähäiset uusimiset
- tulo- ja poistoilmakojien kunnostukset ja vähäiset uusimiset

- ilmanvaihtohormien ja venttiilien kunnostukset ja vähäiset uusimiset
- saniteettiarmatuuriin kunnostukset ja vähäiset uusimiset (yksittäiset hanat jne)
- LVI-laitteiden vuosittainen huolto
- ilmastoinnin nuohous ja säätö
- viemärien kuvaus ja huuhtelu noin 15 v.

Sähkötekniikka:

- sähkökeskuksien kunnostukset ja vähäiset uusimiset
- kaapeleiden ja sähköjohtojen, sisä- ja ulkoverkkojen kunnostukset ja vähäiset uusimiset
- puhelin ja antenniverkoston kunnostukset, vähäiset uusimiset ja nykyaikaistamiset (vahvistimet jne.)
- aluevalaistuksen kunnostus ja vähäiset uusimiset ja nykyaikaistamiset
- sähkökiukaiden korjaus ja uusiminen
- sähkölaitteiden vuosittainen huolto

9.2 Käyttövastike II:een kuuluvat kunnossapitotyöt

Käyttövastike II:een kuuluvat kunnossapitotöiden kustannukset tasataan kaikkien taloyksiköiden kesken. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että uudehkon taloyksikön asukkaat maksavat vastikkeissaan vanhempien kohteiden kunnossapitotöitä, esimerkiksi julkisivumaalauksia.

Käyttövastike II:n piiriin kuuluvat työt ovat yleensä isompia erillisenä hankkeena toteutettavia korjaus- tai huoltotöitä. Edellä mainituissa töissä voidaan esimerkiksi uusia rakennusta, sen osia, taloteknisiä järjestelmiä tai laitteita sekä huoltomaalata puutalojen julkisivuja. Kyseiset työt ovat pääosin PTS:ään kuuluvia töitä, jotka on budjetoitu huoltokirjaan. Käyttövastike II:een kuuluu myös yllättävät korjaustyöt, jos työn kustannukset nousevat niin suuriksi, ettei kohde pysty sitä kohtuudella rahoittamaan. Tällainen työ voi olla esim. takuuajan jälkeen paljastunut rakennusvirhe, jossa kohteen urakoitsija ei ole enää velvollinen suorittamaan korjaustyötä, taloteknisten laitteiden ennalta arvaamattomat rikkoutumiset tai asukkaiden aiheuttamat vahingot jotka jäävät omistajan maksettavaksi. Käyttövastike II:een kuuluvat työt on budjetoitava edellisen vuoden heinäkuun loppuun mennessä (esim. vuoden 2013 työt on budjetoitava 30.7.2012 mennessä). Käyttövastike II:lla katettaisiin myös laajemmat peruskorjaukset tai -parannukset, jos niitä olisi tarkoitus toteuttaa kyseisenä aikana.

Esimerkkejä käyttövastike II:n piiriin kuuluvista toimenpiteistä:

Rakennustekniikka:

- salaojien uusiminen (yli 30 v. ikäiset kokonaisuudessaan, putkistot, kaivot venttiilit, pumppaamot) sekä koko verkoston huuhtelu
- viherrakenteet (yli 30 v. ikäiset kokonaisuudessaan myös nurmikot)

- alueiden päällysrakenteet (yli 20 v. ikäiset kokonaisuudessaan asfaltointi, sora, laatoitus...). Piha- alueiden pohjarakenteet kokonaisuudessaan yli 30 v. ikäiset
- leikkipaikkojen uusiminen kokonaisuudessaan
- ulkopuolisten rakenteiden uusiminen kokonaisuudessaan (yli 30 v. ikäiset muurit, altaat, portaat, katokset, varastorakennukset)
- rapatut, pellitetyt, puiset ja levytetyt seinät, niiden uusiminen kokonaisuudessaan (puuverhoukset yli 50 v. ikäiset, rapatut yli 30 v. ikäiset)
- ulkoseinien elastisten saumojen uusiminen kokonaisuudessaan (yli 15 v. ikäiset)
- ikkunoiden ja ovien uusiminen kokonaisuudessaan (yli 40 v. ikäiset)
- parvekkeiden vedeneristysten tekeminen tai uusiminen kokonaisuudessaan (yli 15 v. ikäiset) esimerkiksi kaikkien parvekkeiden huoltomaalaukset
- koko yhtiön ikkuna- ja ovimaalaukset, myös julkisivut ja aidat
- vesikattojen (bitumi, konesauma pelti, tiili, muovipinnoitettu pelti) uusiminen kokonaisuudessaan (yli 30 v. ikäiset)
- märkätilojen keraamisten seinä- ja lattiapintojen uusiminen kokonaisuudessaan (yli 25 vuoden ikäiset ja yli 50 % kokonaismäärästä)
- saunat kokonaisuudessaan
- asuntojen keittiökalusteiden uusiminen tai nykyaikaistaminen kokonaisuudessaan (yli 20- 40 v. ikäiset)
- hissien uusiminen tai nykyaikaistaminen (yli 50 v. ikäiset)
- asuntojen muuttokorjaukset, kaikki vaihdon yhteydessä tehtävät työt
- asuntojen 10- ja 20- palkintokorjaukset

LVIA- tekniikka:

- kaukolämpöjäkokeskus varusteineen uusiminen kokonaisuudessaan (yli 30 v. ikäiset)
- kaukolämpökeskuksen säätölaitteiden, pumppujen jne. uusiminen
- lämmitysverkoston tasapainotus ja säätö
- kevytöljykattilat ja maakaasukattilat varusteineen uusiminen (yli 25 v. ikäiset) kokonaisuudessaan
- savupiippu kokonaan uusiminen
- varaajat ja lataussäiliöt kokonaan uusiminen (yli 25 v. ikäiset)
- öljysäiliön uusiminen
- patterien sekä sulku- ja säätöventtiilien uusiminen kokonaan (15- 50 v. ikäiset)
- sisä- ja ulkopuolisten jäte- ja sadevesiviemärien ja -kaivojen uusiminen kokonaan (yli 50 v. ikäiset)
- lämpöjohtoputkistojen kokonaan uusiminen (yli 50 v. ikäiset)
- lämpimän käyttöveden verkostoon kytkettyjen lämmityslaitteiden kokonaan uusiminen (yli 25 v. ikäiset)
- vesijohtoputkistojen kokonaan uusiminen (yli 30 – 50 v. ikäiset)
- tulo- ja poistoilmakojeiden (ei yksittäiset) kokonaan uusiminen (yli 15- 50 v. ikäiset)

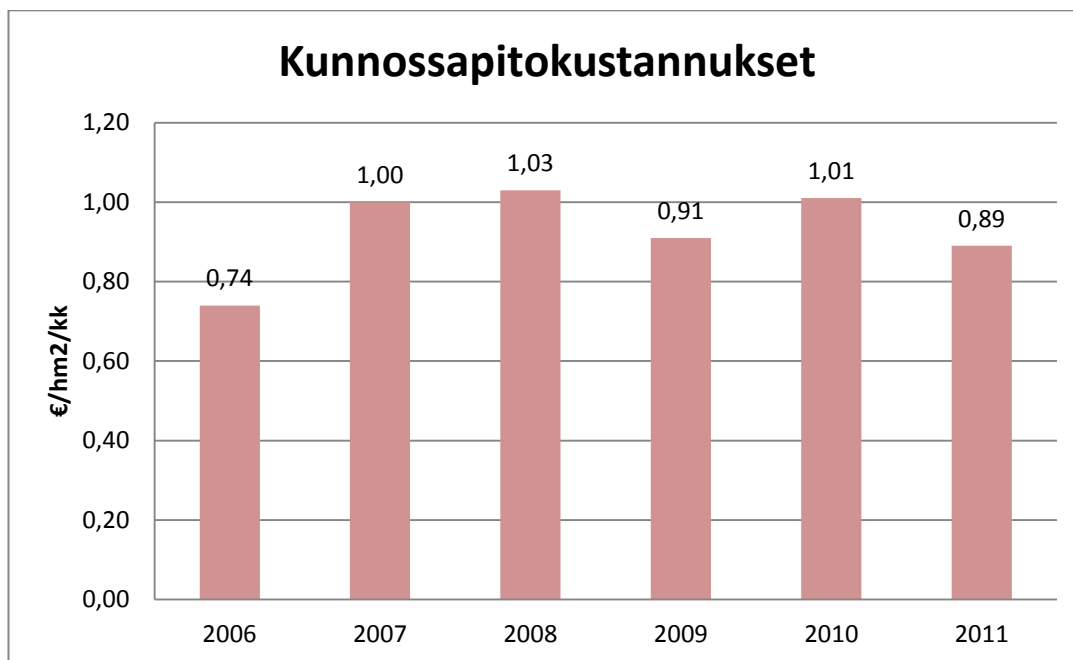
- ilmanvaihtohormien ja -venttiilien kokonaan uusiminen
- hanojen uusiminen kokonaisuudessaan
- saniteettiarmatuurit (kokonaisuudessaan wc- pytyt, lavuaarit) kokonaan uusiminen tai nykyaikaistaminen (yli 30 v. ikäiset)

Sähkötekniikka:

- sähkökeskusten uusiminen tai nykyaikaistaminen (yli 30 v. ikäiset)
- kaapelit ja sähköjohdot, sisä- ja ulkoverkot kokonaan uusiminen tai nykyaikaistaminen (yli 50 v. ikäiset)
- sähkölämmittimien kokonaan uusiminen (yli 20 v. ikäiset), lattialämmitykset (yli 30 v. ikäiset)
- puhelin- ja antenniverkon kokonaan uusiminen tai nykyaikaistaminen (yli 20 v. ikäiset)
- aluevalaistuksen kokonaan uusiminen (yli 30 v. ikäiset)
- kaukovalvonnasta aiheutuvat kustannukset (käyttökulut käyttövastikkeeseen I)

9.3 Kunnossapitokustannukset ja niiden jakautuminen

Yhtiö käytti vuosina 2006 - 2011 kaikkiin kunnossapitotöihin rahaa keskimäärin 0,94 €/hm²/kk. Kustannusten jakautuminen näkyy tarkemmin seuraavassa kuviossa (kuvio 9). Kuviota tulkittaessa tulee kuitenkin huomioida että uudistuotannon määrä vaikuttaa kuukausittaisen neliöhinnan (€/hm²/kk) jakautumiseen.

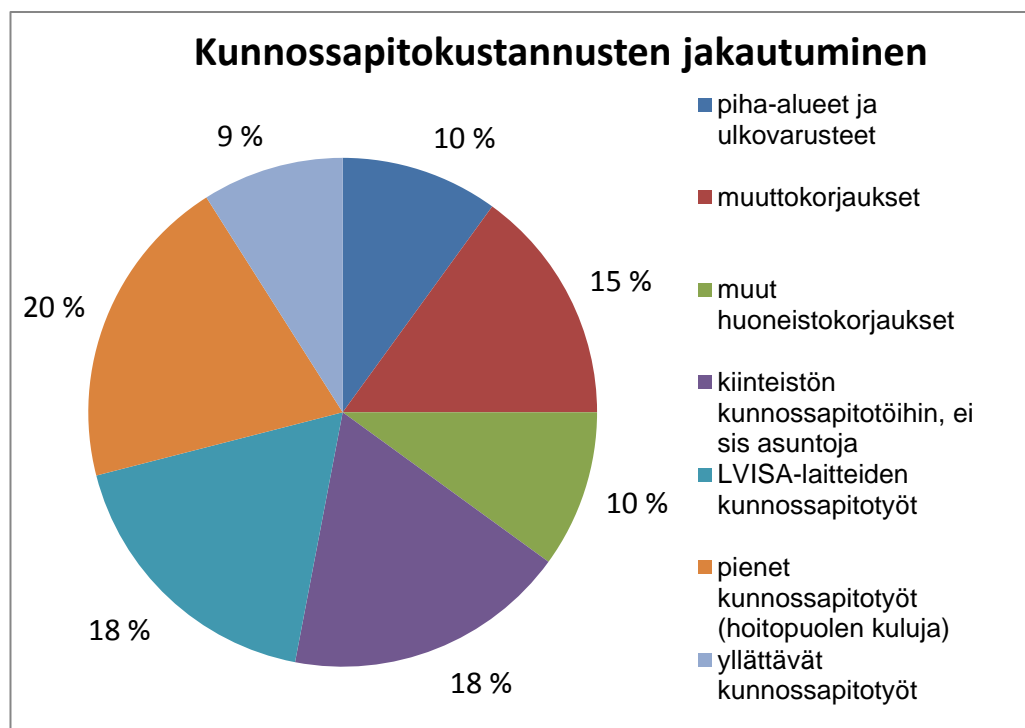


KUVIO 9. Kunnossapitokustannukset vuosina 2006 - 2011

Vuosille 2012 - 2016 ei ole suunnitteilla laajempia peruskorjauksia, joten aiempien vuosien perusteella kunnossapitotöihin pitäisi riittää noin 1,00 €/hm²/kk. Kunnossapitotyöt jakautuvat

pääosin oheisen kaavion mukaisesti. Kaavion pienet kunnossapitotyöt rahoitetaan käyttövastike I:llä, loput kustannukset kuuluvat käyttövastike II:n piiriin.

Kunnossapitokustannusten jakautuminen on kuvattu seuraavassa kuviossa (Kuvio 10). Kustannuksista 25 prosenttia kohdistuu asunnon sisäpuolisiin korjaustöihin, joita ovat muuttokorjaukset sekä muut huoneistokorjaukset. LVISA - tekniikan suhteellinen osuus tulee todennäköisesti lisääntymään laitekannan ikääntymisen vuoksi.



KUVIO 10. Kunnossapitokustannusten jakautuminen

Kustannusten jakauma antaa suuntaviivoja myös budjetointiin.

10. Riskit yhtiön kunnossapitotoiminnassa

YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n toimintakertomuksen (2011) mukaan kunnossapitokorjausten hallinta on yksi yhtiön merkittävimmistä riskitekijöistä. Yhtiön kiinteistökanta on vielä melko uutta, vanhimmat talot on rakennettu 1990-luvun alussa ja keski-ikä on noin 12 vuotta. Yhtiön toimitusjohtaja Mikko Laurila (2012) pitää suunnitelmalliseen kiinteistöjen kunnossapitoon panostamista tärkeänä, sillä vain siten pystytään hillitsemään korjauskustannusten kasvavaa osuutta tulevaisuudessa. Oikein kohdennetuilla kunnossapitotoimilla on mahdollista myös parantaa kiinteistöjen teknistä laatua ja sitä kautta asumisviihtyisyyttä (Laurila 2012).

Kunnossapidon kannalta merkittävimpiä riskejä ovat asukasvaihtuvuuden voimakas kasvu, asumisen virheet, ikääntyvä LVISA-tekniikka, rakennusvirheet ja ylläpitokulujen voimakas nousu.

10.1 Asukasvaihtuvuus

Tilinpäätöstietojen mukaan yhtiön asukasvaihtuvuus on noussut kolmena peräkkäisenä vuonna ja sen seurauksena muuttokorjausten kustannukset ovat nousseet kahdessa vuodessa hieman yli 100 000 euroa. Muuttokorjausten osuus kaikista korjauskustannuksista vuonna 2011 oli 30,4 %, kun se vuotta aiemmin oli 24,8 %. Yhtiön markkinointipäällikön Jari Tyvimaan mukaan vaihtuvuuden merkittävä pieneneminen on epätodennäköistä. Tämä johtuu siitä, että asuntolainojen korkotasoa on tällä hetkellä alhainen ja ennusteet lupaavat alhaista korkotasoa jatkossakin. Alhainen korkotaso lisää Tyvimaan mukaan oman asunnon ostoaikeita. (Tyvima 2012)

10.2 Asumisen virheet

Rakennusmääräysten kiristyminen on lisännyt erityisesti talotekniikan osuutta kiinteistöissä ja sen vääränlainen käyttö asunnoissa aiheuttaa yhä enemmän ongelmia. Esimerkiksi huoneistokohtaisten lämmön talteenotolla varustettujen tulo-poistoilmanvaihtokoneiden oikeaoppinen käyttö on tuottanut asukkaille ongelmia opastuksesta huolimatta. Myös perinteisellä koneellisella poistoilmanvaihdolla varustetuissa asunnoissa asukkaat haluavat pitää ilmanvaihtoa liian alhaisella teholla sulkemalla korvausilmaventtiilejä.

10.3 Ikääntyvä LVISA-tekniikka

Yhtiön LVISA-laitteista lähes puolet tulee arvioidun elinkaarensa päähän lähivuosina. Laitteiden oikea-aikainen huolto ja uusiminen vaativat tarkkuutta ja osaamista, jotta voidaan estää ylisuuret korjauskulut tai liian pitkät käyttökätköt. Merkittävän riskin yhtiölle aiheuttaa se, että yhtiön palveluksessa ei ole talotekniikan ammattilaista. Lisäksi yksi merkittävimmistä riskeistä

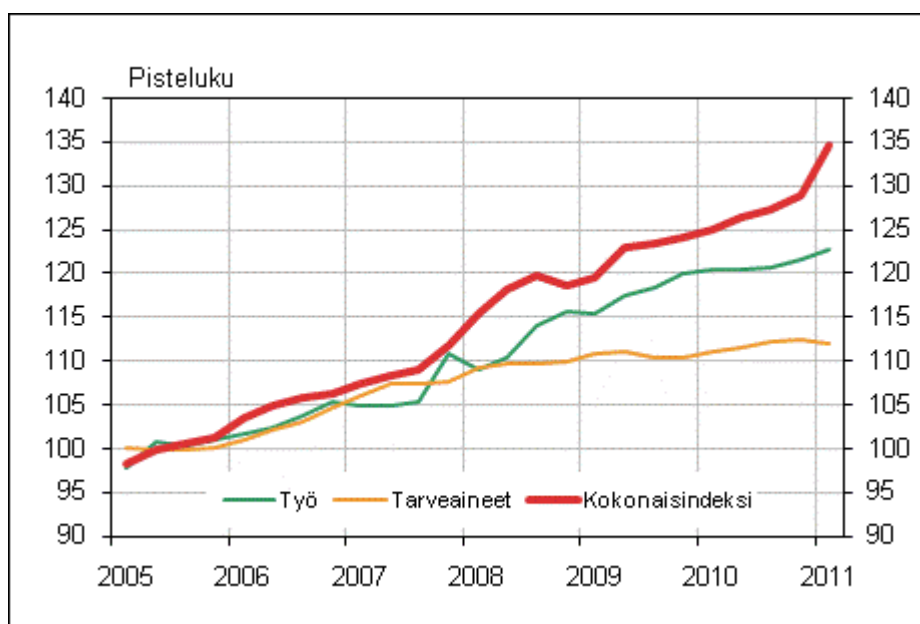
on lämpimiin käyttövesiputkistoihin kohdistuvat syöpymät, mikä on yleinen ongelma koko kiinteistöalalla.

10.4 Rakentamisen virheet

Kohteissa havaitaan rakennusvirheitä, joista urakoitsijoita ei saada vastuuseen. Ylimääräiset kustannukset aiheutuvat useimmiten huonosta rakentamisesta tai huonosta suunnittelusta. Myös heikkolaatuiset tai käyttötarkoitukseensa sopimattomat tuotteet aiheuttavat ylimääräisiä kuluja. Ammattitaitoisten tekijöiden puute lisää työvirheiden määrää oleellisesti.

10.5 Ylläpitokulujen nousu

Tilastokeskuksen julkaisema kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi on noussut vuosina 2005 - 2011 lähes 35 %. Vuodesta 2010 vuoteen 2011 indeksin muutos oli 7,6 %. Indeksissä sisältyvät energiakustannukset nousivat eniten, näistä kevyt polttoöljy noin 50 %, kaukolämpö noin 18 % ja sähkö 15 %. Todennäköisyys hintojen nousun jatkumiseen on suuri johtuen muun muassa Kiiton ilmastopöytäkirjan tiukentumisesta. Kuviossa 11 esitetään kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin muutosta vuosina 2005 - 2011.



KUVIO 11. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2005=100

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi kuvaa hintojen kehitystä kiinteistön hoidon eri tehtävissä, joihin kuuluvat mm. hallinto, käyttö ja huolto, ulkoalueiden hoito, siivous, lämmitys, sähkö, vesi ja jätehuolto. (Tilastokeskus 2012)

11. Kehitettävät osa-alueet ja prosessit

Toimintakauden aikana kehityspotentiaalia löytyisi erityisesti talotekniikan hallinnan alueelta, piha-alueiden hoidosta sekä keittiöiden ja pesuhuoneiden remonttien toteuttamistavoista. Muita kehittämistä kaipaavia alueita ovat palautteen siirto uudistuotantoon ja työturvallisuus. Kehitystyöhön kuuluu luonnollisesti prosessien kuvaaminen sekä tarvittaessa myös tarkemman ohjeistuksen laatiminen ja koulutus. Perustelut näiden osa-alueiden valintaan sekä alustavat arviot tarvittavista toimenpiteistä kuvataan seuraavassa.

11.1 Talotekniikan hallinta

Talotekniikan järjestelmien ja laitteiden hallinnassa tullaan lähivuosina kohtaamaan merkittäviä haasteita. Käytännössä puolet kiinteistökannan LVISA-laitteista tulee teknisen käyttöikänsä päähän vuosina 2012 - 2016. Talotekniikan osto-osaaminen ja siihen liittyvä suunnittelu ja valvonta ovat toimintaa, jonka hallinta on ratkaisevan tärkeässä roolissa. Koska yhtiöllä ei ole omaa talotekniikan henkilöstöä, pitää tällä hetkellä kaikki konsulttipalvelut ostaa ulkoa. Tällä hetkellä ei myöskään ole olemassa taloteknisiin hankintoihin rakennettuja toimintamalleja ja ohjeistusta.

Yhtiön kannattaakin harkita erillisen talotekniikkastrategian laatimista tästä haasteesta selviämisen varmistamiseksi. Strategian pohjaksi pitää analysoida ja tarkentaa talotekniikan laitteista tehty arvioituun käyttöikään perustuva PTS-suunnitelma.

Strategiassa pitää määrittää onko järkevää palkata omaa teknistä henkilöstöä vai pitäisikö kaikki palvelut ostaa ulkoa. Jos päädytään palveluiden ostoon, pitää määrittää millaisissa ostoissa käytetään konsulttipalveluita vai ostetaanko itse suoraan sopimusurakoitsijalta. Oman henkilöstön ja ostettujen palveluiden vertailussa tulee huomioida muun muassa ammattitaitoon, kokonaiskustannustasoon, jatkuvuuteen (historiatietojen hallintaan), sitoutumiseen ja tehokkuuteen liittyviä asioita.

11.2 Piha-alueet

Viihtyisät ja huolella suunnitellut sekä rakennetut piha-alueet ovat tulleet asukkaille entistä tärkeämmiksi. Tämä näkyy muun muassa tiedotusvälineissä, sillä pihoja ja puutarhoja käsittelevien televisio-ohjelmien määrä on lisääntynyt, samoin kuin lehdistön panos tälle alueelle. Samaan aikaan kun piha-alueiden merkitys asukkaille kasvaa, on todettava, että erityisesti yhtiön vanhimpien kohteiden piha-alueiden taso on vaatimaton eikä vastaa tämänhetkistä yleistä vaatimustasoa.

Piha-alueiden ylläpito vähintäänkin nykyisellä tasolla tai niiden muuttaminen viihtyisämmäksi vaatisi nykyistä enemmän suunnittelu- ja koordinoitiresursseja. Suunnittelun perustana voidaan pitää jo yli kymmenen vuotta toimineen piharyhmän kautta saatua kokemusta. Piharyhmään koostuu pääsääntöisesti alan koulutuksen saaneen vetäjän sekä hänen alaisenaan toimivien koululaisten tai opiskelijoiden ryhmästä, jotka huolehtivat muun muassa rikkaruohojen kitkemisestä sekä jossain määrin myös uusista istutuksista. Piharyhmän vetäjän roolin aktivoiminen voitaisiin asettaa kehittämisen lähtökohdaksi ja siihen perustuvan toimintamallin kirjallinen kuvaaminen varmistaisi toiminnan jatkuvuutta.

Piha-alueisiin oleellisesti kuuluvien leikkipaikkojen turvallisuuden varmistamisessa ja viihtyisyyden lisäämisessä olisi myös kehittämistarpeita. Lakimuutoksen myötä kiristyneet vaatimukset ovat vaikuttaneet leikkipaikkojen rakenteeseen ja sijaintiin (turvanormit EN 1176 ja EN1177), mikä pitää huomioida suunnittelussa (Ympäristöministeriö, 2001) Leikkipaikan uudistamisen lähtökohdaksi tuleekin jatkossa aina tehdä kirjallinen selvitys. Selvityksessä tulisi käydä ilmi ainakin seuraavat asiat: leikkipaikan nykyinen kunto ja tilantarve, alueen kasvillisuus, valaistus, mahdollisuus yhteisen tai yhteisten leikkipaikkojen rakentamiseen naapuriyhtiöiden kanssa, asukastoimikunnan lausunto sekä läheisyydessä olevien julkisten leikkipaikkojen käyttömahdollisuudet.

11.3 Keittiö ja pesuhuoneet

Keittiö- ja pesuhuonetilojen kunnostukset ovat asuinhuoneistoissa korjauskustannuksiltaan suhteellisesti kaikkein kalleimpia. Viiden vuoden sisällä lähes 900 asuntoa täyttää 20 vuotta, joten odotettavissa on huomattava määrä keittiö- ja pesuhuonekorjauksia. Näiden tilojen kunnostustoimia varten pitää luoda selkeät toimintamallit tarvittavine suunnitelmineen. Lisäksi asukkaita varten pitää suunnitella erilaisia vaihtoehtoja, joiden pohjalta he voivat valita remontin toteutustavan. Tämä helpottaa ja nopeuttaa projektin läpimenoa ja hyvin toteutettuna myös lisää asiakastyytyväisyyttä.

11.4 Turvallisuuden hallinta

Tilaajan vastuu työturvallisuuden varmistamisessa kasvoi entisestään, kun rakennustyön turvallisuutta koskeva Valtioneuvoston asetus astui voimaan 26.3.2006. Sen perusteella rakennuttajan tehtäväksi annettiin kohdekohtaisen turvallisuusasiakirjan laatiminen. Asiakirjaan pitää kirjata muun muassa rakennushankkeen ominaisuuksista, olosuhteista ja luonteesta aiheutuvat erityiset vaara- ja haittatekijät, joita ei voi pitää tavanomaisina rakentamiseen liittyvinä tekijöinä. Rakennuttajan pitää laatia turvallisuusasiakirja jokaista tilaamaansa urakkaa varten, joten turvallisuusasiakirja voi siis koskea joko koko hanketta tai yksittäistä urakkaa. Tällä hetkellä yhtiöllä ei ole lain vaatimia asiakirjamalleja ja konsultit laativat kaikki työturvallisuusasiakirjat.

11.5 Kunnossapidosta saadun palautteen siirto uudistuotantoon

Uudiskohteiden suunnittelua ohjataan konsernin omalla suunnitteluohjeella. Suunnitteluohjetta päivitetään vuosittain suunnittelijoilta, urakoitsijoilta ja ylläpidolta sekä jonkin verran myös käyttäjiltä saatujen kokemusten perusteella. Lisäksi viranomaisten taholta tulleet uudet ohjeet ja määräykset otetaan huomioon. Kuitenkaan käyttäjiltä (isännöinti, asukkaat, kiinteistöhuolto ja remonttiliikkeet) saatua palautetta ei kerätä keskitetysti ja järjestelmällisesti. Nykyisin hajallaan olevan tiedon dokumentointi pitäisi keskittää yhteen paikkaan, josta se olisi helppo ottaa mukaan suunnitteluohjeen päivitystilaisuuteen.

12. Johtopäätökset

Asumisoikeuskiinteistöjä ei käytännössä voi myydä, joten yhtiön käytössä oleva pitkäjänteinen kiinteistöjen ylläpitoa suosiva toimintatapa palvelee erinomaisesti kiinteistöjen arvon säilyttämisen tavoitetta. Yhtiön kiinteistöjen ylläpito on yhdistelmä suunnitelmallista, ohjeellisiin kunnossapitotapoihin perustuvaa kunnossapitoa sekä tarpeenmukaista ohjelmoitua kunnossapitoa. Tässä opinnäytetyössä on tuotu esiin painopistealueita, joihin yrityksen tulee keskittyä kiinteistöjen ylläpidossa.

Laadittujen prosessikuvausten perusteella voidaan todeta, että yhtiön toiminta kiinteistöjen ylläpidon osalta on loogista ja selkeää ja työt tehdään pääosin järjestelmällisesti. Tietojen dokumentointi on hoidettu systemaattisesti, mikä palvelee yhtiön itsensä lisäksi myös useita yhteistyötahoja nyt ja tulevaisuudessa. Sähköinen huoltokirja ja sen onnistunut käyttö luo perustan kaikelle toiminnalle.

Kunnossapitotoimien rahoituksessa haasteen luo talojen ikääntymisen aiheuttama kunnostustarpeiden painottuminen vanhimpaan kiinteistökantaan. Tällöin myös uudempien kiinteistöjen asukkaat joutuvat osaltaan kustantamaan vanhempien kiinteistöjen kunnossapitoa ja tämän perusteleminen asukkaille ei välttämättä ole helppoa. Kassavirran määrä vaikuttaa suoraan kunnossapidon rahoitusvalmiuteen ja käyttöasteen kasvattaminen onkin olennaisen tärkeää myös kustannusten oikeudenmukaisemman jakautumisen varmistamiseksi.

Talotekniikan ja siihen liittyvien huolto- ja kunnossapitotoimenpiteiden vaikutus korostuu kaikessa toiminnassa. Kiinteistöjen hoitokuluista energian (lämpö, vesi ja sähkö) osuus on lähes 37 %. Tämä on linjassa Suomen Kiinteistöliiton (2012) arvion kanssa, jossa asuinkiinteistöjen LVISA kulujen osuus Suomessa on keskimäärin 35 – 45 % hoitokuluista. Talotekniikan käytön ja huollon tehostamisella on suhteellisesti helpointa saavuttaa säästöjä. Säästöpotentiaalin suuruudesta kertoo koko yhtiön energiakustannusten määrä, joka oli vuonna 2011 noin 3,5 M€. Energiankäyttöön liittyy siis suurin säästöpotentiaali.

Energiakulujen jälkeen merkittävin säästö on mahdollista saavuttaa asunnon vaihtoon liittyvistä muuttokorjausten kustannuksista. Jos asukasvaihtuvuutta saataisiin pienennettyä, tarve muuttokorjauksiin luonnollisesti pienenesi samassa suhteessa. Muuttokorjausten osuus vuonna 2011 oli noin 6,5 % hoitokuluista. Asunnon vaihdossa kustannuksia lisää myös vaihtotapahtumaan liittyvät hallinnolliset kustannukset.

Tämän opinnäytetyön tuloksia ja johtopäätöksiä voidaan hyödyntää käytännön työssä nopeallakin aikataululla, mutta työn arvo kasvaisi tästä vielä huomattavasti, jos tuloksia hyödynnettäisiin yhtiön strategian laadinnassa.

Lähteet

Asumisoikeuslaki 16.7.1990 / 650

Ahola, Hannu & Peltas, Pekka: Asumisoikeusasunnot ARA tuotannossa 2009 - 2011, Selvitys 6/2011
[online] [viitattu 25.10.2011]
<http://www.ara.fi/download.asp?contentid=24831&lan=fi>

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2009a
[online] [viitattu 30.8.2011] Online version viimeisin päivitys 27.7.2009
<http://www.ara.fi/default.asp?node=1267&lan>

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus 2010b
[online] [viitattu 27.2.2012] Online version viimeisin päivitys 5.5.2010
<http://www.ara.fi/default.asp?node=1252&lan=fi> s. 14

Hekkanen Martti 2005. Rakennuksen ylläpito, Kiinteistönpitostrategiat, JUKO-ohjeistokansio julkisivukorjaushankkeen läpiviemiseksi. Tampereen teknillinen yliopisto: Tampere
[online] [viitattu 16.9.2011] Online version viimeisin päivitys 9/2005
http://www.julkisivuyhdistys.fi/julkkari/juko/JUKO_pdf_web/Korjaushanke/A_rakennuksen_yllapito/A1%20Kiinteistonpitostategiat.pdf

Kuluttajavirasto. Asumisoikeusasunto
[online] [viitattu 30.8.2011] Online version viimeisin päivitys 13.9.2010
<http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/ostaminen/asumisoikeusasunto/>

Laurila, Mikko, toimitusjohtaja. Haastattelu 15.3.2012. YH-Asumisoikeus Länsi Oy

Rakennustietosäätiö. Kiinteistöliiketoiminnan sanasto KH X9-00315, 1.6.2002

Suomen Asumisoikeusyhdistys ry 2011a
[online] [viitattu 30.8.2011]
<http://www.asumisoikeus.fi/asumisoikeus/>

Suomen Asumisoikeusyhdistys ry 2011b
[online] [viitattu 30.8.2011]
<http://www.asumisoikeus.fi/yhdistys/>

Suomen Kiinteistöliitto 2012
[online] [viitattu 4.2.2012]
<http://www.taloyhtio.net/hoku/energia/seuranta/>

Suomen Standardisoimisliitto. Käsikirja 143 Leikkikenttävälineet. 2008

Terveysturvallisuuslaki 19.8.1994 / 763

Tilastokeskus
[online] [viitattu 4.2.2012] Online version viimeisin päivitys 28.2.2012
ISSN=1795-4533. Helsinki
<http://www.stat.fi/til/kyki/index.html>

Tyvimaa, Jari, markkinointipäällikkö. Haastattelu 15.3.2012. YH Länsi Oy

YH-Asumisoikeus Länsi Oy. 2012a. Toimintakertomus 2011.

YH-Asumisoikeus Länsi Oy, 2012b. Asumisoikeusasukkaan opas 1.1.2012

Ympäristöministeriö 2001. Ympäristöministeriön asetus rakennuksen käyttöturvallisuudesta
[online] [viitattu 30.1.2012]
<http://www.finlex.fi/pdf/normit/6376-F2.pdf>

Ympäristöministeriö 2011a
[online] [viitattu 30.8.2011] Online version viimeisin päivitys 6.7.2011
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=221&lan=fi>

Ympäristöministeriö 2011b
[online] [viitattu 6.11.2011] Online version viimeisin päivitys 28.12.2011
<http://www.ymparisto.fi/default.asp?node=804&lan=fi>

Liite 2: Asunnon huollon ja kunnossapidon vastuunjakotaulukko

1 (4)

5. ASUNNON HUOLLON JA KUNNOSSAPIDON VASTUUNJAKOTAULUKKO

Taulukko pätee normaalista asumisesta, kulumisesta ja vanhenemisesta johtuviin tapauksiin. Huolimattomuudesta, tahalliset tai vahingossa aiheutuneet tuottamukset ratkaistaan aina tapauskohtaisesti.

Asukkaan tulee ilmoittaa havaitsemistaan vioista yhtiölle välittömästi.

KOHDE, TEHTÄVÄ	Suoritusvastuu		Kustannusvastuu		Huomautukset
	Ammattimies tai erikoisliike	Asukas	Asukas	Yhtiö	
AVAIMET, LUKOT					
alkuperäisen lukon huolto	X			X	
lisäavaimien hankinta	X	X	X		yhteys isännöitsijään
ulko-oven lukon sarjoitus	X		X		yhteys isännöitsijään
turvalukon asennus ja huolto	X		X		yhteys isännöitsijään (pois muutettaessa jätettävä paikoilleen)
varmuusketjun asennus ja huolto	X		X		yhteys isännöitsijään (pois muutettaessa jätettävä paikoilleen)
Huoneiston ulko-ovet					
saranoiden ja alkuperäislukon voitelu		X	X		
tiivisteiden korjaus ja uusinta	X			X	
oven ja sen alkuperäisten varusteiden korjaus	X			X	
ovisilmän asennus ja huolto	X		X		yhteys isännöitsijään (pois muutettaessa jätettävä paikoilleen)
oven edustan puhtaanapito		X	X		
oven edustan lumityöt		X	X		
oven edustan liukkaudentorjunta		X	X		
IKKUNAT					
tiivisteiden korjaus ja uusinta	X			X	
helojen yms. varusteiden korjaus	X			X	
ikkunalasien uusinta	X			X	yhteys isännöitsijään
puitteiden ja karmien maalaus	X			X	
puitteiden ja karmien korjaus	X			X	
parvekelasituksen korjaus (takuuajan jälkeen)	X		X	X	yhteys isännöitsijään
sälekaihtimet	X		X		pois muutettaessa jätettävä paikoilleen
SEINÄ-, KATTO- JA LATTIAPINNAT					
seinien maalaus ja tapetointi	X		X	X	yhteys isännöitsijään
märkätilojen seinäpintojen korjaus	X			X	
huoneistosauunan lauteiden korjaus tai uusiminen	X		X	X	tapauskohtaisesti
saunan paneloinnin korjaus	X		X	X	tapauskohtaisesti
kattopintojen maalaus	X			X	
lattianpäällysteiden korjaus ja uusinta	X			X	
märkätilojen lattioiden ja seinien kunnon tarkastus	X			X	
parvekkeen pintojen kunnostus	X			X	
parvekkeen puhtaanapito		X	X		
parvekkeen vedenpoistoaukkojen puhdistus		X	X		

KOHDE, TEHTÄVÄ	Suoritusvastuu		Kustannusvastuu		Huomautukset
	Ammattimies tai erikoisliike	Asukas	Asukas	Yhtiö	
KIINTEÄT KALUSTEET JA KAAPIT, VÄLIOVET					
kalusteiden kunnostus	X			X	
astianpesupöydän kunnostus	X			X	
välilövien ja niiden alkuperäisten varusteiden korjaus	X			X	
välilövien saranoiden ja lukkojen voittelu		X	X		
LÄMMITYS					
patterien ilmaaminen	X			X	
patterien perussäätö	X			X	
patteriventtiilien korjaus ja huolto	X			X	
patterien puhtaanapito		X	X		
ILMANVAIHTO					
poistoilmaventtiilien puhdistus		X	X		
poistoilmaventtiilien säätö ja korjaus	X			X	
ilmanvaihtokanavien puhdistus	X			X	
korvausilmaventtiilien puhdistus		X	X		
korvausilmaventtiilien suodattimien puhdistus tai vaihto		X	X	X	
korvausilmaventtiilien uusien suodattimien hankinta	X			X	
liesituulettimen rasvasuodattimen puhdistus		X	X		
liesituulettimen uuden rasvasuodattimen hankinta		X	X		
liesituulettimen korjaus	X			X	
liesikuvun rasvasuodattimen puhdistus		X	X		
liesikuvun uuden rasvasuodattimen hankinta		X	X		
liesikuvun korjaus	X			X	
pyykinkuivauskoneen liittäminen	X		X		
huoneiston IV-koneen suodattimien vaihto	X			X	
huoneiston IV-koneen huolto ja korjaus	X			X	
huoneiston IV-koneen tarpeenmukainen käyttö		X	X		

KOHD, TEHTÄVÄ	Suoritusvastuu		Kustannusvastuu		Huomautukset
	Ammattimies tai erikoisliike	Asukas	Asukas	Yhtiö	
VESI- JA VIEMÄRILAITTEET					
astianpesukoneen korjaus	X		X	X	
astianpesukoneen puhdistus		X	X		
hanojen poresuodattimien puhdistus		X	X		
hanojen virtaamien perussäätö	X			X	
suihkuletkun ja käsisuihkun uusinta	X	X		X	
hanojen korjaus ja uusiminen	X			X	
WC-laitteen korjaus	X			X	
pesualtaiden korjaus	X			X	
astian- ja pyykinpesukoneiden liittäminen	X		X		käytettävä aina takaiskuventtiiliä
takaiskuventtiili		X	X		
astianpesukoneen asennus	X		X		
astianpesukoneen poiston jälk. vesiputkien tulppaus	X		X		
vesilukkojen puhdistus		X	X		
lattiakaivojen puhdistus		X	X		
vesilukkojen ja lattiakaivojen korjaus	X			X	
viemäritukosten avaus	X		X	X	
hanojen ja WC:n vuotojen tarkkailu		X	X		
huoneistokohtaisten vesimittarien lukeminen	X			X	muuttojen yhteydessä, yhtiö
SÄHKÖLAITTEET, ASUNNON SÄHKÖMITTAUKSESSA					
lamppujen ja loisteputkien hankinta ja vaihto		X	X		
loisteputkivalaisimien sytyttimien hankinta ja vaihto		X	X		
kiinteiden valaisimien ja niiden kupujen korjaus	X		X	X	
sulakkeiden hankinta ja vaihto		X	X		
pistorasioiden ja kytkimien korjaus	X			X	
sisustusvalaisimien asennus		X	X		
antenniliitosjohdon hankinta ja korjaus		X	X		
tietoliikenneasien lisäminen		X	X		
merkkivalojen hankinta ja vaihto		X	X		
paristojen hankinta ja vaihto		X	X		
kiukaan korjaus ja huolto	X			X	
kiuaskivien hankinta ja vaihto		X	X		
kylmäkalusteiden lauhduttimien puhdistus		X	X		
jääkaapin sulamisvesiputken puhdistus		X	X		
lieden ja jääkaapin korjaus ja huolto	X		X	X	
palovarottimien hankinta ja huolto		X	X		
antennikaapelit		X	X		
modeemit		X	X		
tietoliikennejohdot		X	X		

KOHDE, TEHTÄVÄ	Suoritusvastuu		Kustannusvastuu		Huomautukset
	Ammattimies tai erikoisliike	Asukas	Asukas	Yhtiö	
ASUNNON OMASSA KÄYTTÖSSÄ OLEVA PIHA-ALUE					
pihan puhtaanapito		X	X		yhteys isännöitsijään
nurmikoiden ja pensaiden hoito		X	X		
pihalatvat	X	X	X		
MUUT PIHA-ALUEET					
välttää alueiden roskaamista (tupakantumpit, koirien jätökset)		X	X		
MUUTA					
asunnon irtaimiston vakuuttaminen		X	X		tarkista kotivakuutus!
asukkaan huoneistoon tuomien yli 30 l nestettä sisältävien astioiden/laitteiden (esim. akvaario) huoneistolle/kiinteistölle aiheuttamat vahingot	X		X		

Tässä oppaassa esitetyt YH-Asumisoikeus Länsi Oy:n noudattamat käytännöt perustuvat seuraaviin säännöksiin (niiden voimassa olevassa muodossa):

Laki Asumisoikeusasunnoista 650/1990

Laki yhteishallinnosta vuokrataloissa 649/1990

Yleishyödyllisiä asuntoyhteisöjä koskevat säännökset Aravalaki 1189/1993 ja 571/1999

Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001

VNp yleishyödyllisten asuntoyhteisöjen tuoton tuloutuksesta 1203/1999